

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

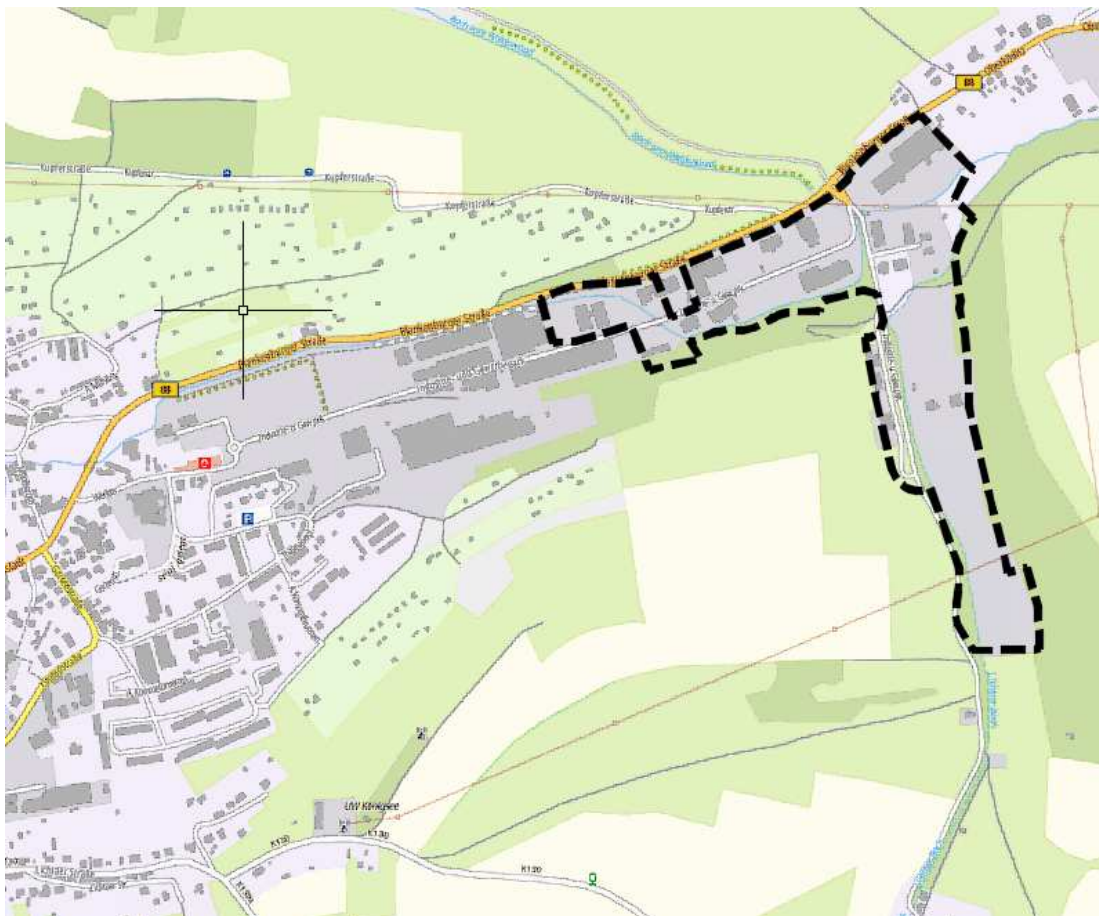
UMWELTBERICHT

21.05.2008

## ANLAGE B

### Stadtverwaltung Königsee

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



## Inhaltsübersicht

1. Ziel des Vorhabens	3
2. Begründung	3
3. Lage	3
4. Geografische - und geologische Situation	3
5. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
6. Eingriffe in den Boden / Altlasten	4
7. Flächennutzungsplan der Stadt Königsee	4
8. Vorhandene Erschließung durch Energieträger	4
9. Betroffene Schutzgebiete	4
10. Gewässerverlauf des Lichtaer Baches	4
11. Lärmimmission	5
12. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	5
13. Zusammenfassung/ Bewertung der Umweltauswirkungen	5

## 1. Ziel des Vorhabens:

Der vorhandene Bebauungsplan 1/92 soll für den Bereich des Lichtaer Tales, entsprechend den beiliegenden Übersichtslageplan, Blatt Nr. 1 M 1:2000 geändert werden. Das ausgewiesene Industriegebiet (GI) nach § 9 der Bau NVO soll in ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Bau NVO umgewidmet werden. Vom Vorhabensträger ist auf diesem Gelände ein Gewerbe - und Motorpark geplant, dessen allgemeine Zulässigkeit auch für sportliche Zwecke gegeben ist. Nach § 8 Bau NVO wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung von Lagerhallen/Produktionshallen, Lagerflächen für einen Metall- und Forstwirtschaftsbetrieb und den geplanten sportlichen Fährbetrieb von rad- und kettenbetriebenen Panzerfahrzeugen gewährleistet. Die dazu notwendigen Festsetzungen zur 1. Änderung GE I ist in dem beiliegenden Übersichtslageplan Maßstab 1:2000 - 1. Änderung Bebauungsplan 1/92, Blatt Nr. 1 - dargestellt. Der Umweltbericht basiert auf der Rechtsgrundlage gemäß Art.2b der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 (Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme). Das Vorhabenskonzept sieht für eine zukünftig geplante Nutzung vom Gewerbe - und Motorpark wie folgt aus:

1. Eine gewerbliche Nutzung der im nördlichen Eingangsbereich liegenden Flurstücke 72/43 und 72/44 sind als Lagerflächen und für Lagerhallen/ Produktionshallen, sowie Lagerflächen für Metallbetrieb - und Forstwirtschaftsbetrieb vorgesehen.
2. Die nachfolgenden Flächen sollen sportlichen - und anderen Großveranstaltungen dienen. Der Schwerpunkt liegt jedoch im Selbst- oder Mitfahren auf wählbaren Geländestrecken, die mit rad- und kettenbetriebenen Panzerfahrzeugen absolviert werden können. Ebenso ist ein Baggerplatz zum Selbstbaggern integriert.
3. Ausgeschlossen vom sportlichen Fährbetrieb sind alle Arten von Wettfahrten und Panzerrennen. Unabhängig von Fahrzeugen mit Straßenzulassung oder nicht ist das Fahren mit nachfolgenden Fahrzeugen für den Fährbetrieb ausgeschlossen, wie mit Quad Maschinen, Motocross Fahrten, Allradbetriebene Geländefahrzeuge oder andere Fahrzeuge.

## 2. Begründung:

Die im Stadtgebiet noch vorhandene freie Industriefläche lässt eine Umwidmung am o.g. Standort in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung durch den vorhandenen Vorhabensträger zu. Zumal die Nachfrage nach gewerblichen Standorten bedeutend höher ist als umgekehrt. Nachteile ergeben sich für die Stadt dadurch nicht, zumal die angrenzenden Grundstücke an das umzuwidmende GE I- Gebiet zum Teil schon gewerblich genutzt sind. Der Vorhabensträger hat die Fläche des GE I im September 2007 käuflich erworben, unter der Maßgabe o.g. Nutzung, so dass eine Alternativsuche für einen gleichwertigen Standort nicht notwendig wurde, zumal das Gebiet aufgrund seiner geografischen Lage dazu sehr geeignet ist.

## 3. Lage:

Der geplante Gewerbe - und Motorpark liegt im Auebereich des unteren Lichtaer Tales kurz oberhalb der Mündung des Lichtaer Baches in die Königseer Rinne und liegt in der Flur 2 der Gemarkung Lichta, welche eingemeindet in die Stadt Königsee ist und zum Landkreis Saalfeld/Rudolstadt gehört.

## 4. Geografische - und geologische Situation:

Der Lichtaer Bach mit seinem Einzugsgebiet gehört insgesamt mit zum Einzugsgebiet der Königseer Rinne, welche in Bad Blankenburg in das ca. 300 km<sup>2</sup> große Flussgebiet der Schwarza einmündet. Das Einzugsgebiet entwässert den Nordostabhang des Schwarzburger Sattels, welcher auch geologisch das Bindeglied zwischen den Schichten des Thüringer Waldes (vorwiegend Rotliegendes) und dem sich südlich anschließenden Thüringischen Schiefergebirge mit kambrischen- und ordovizischen Tonschiefern darstellt. In nördliche Richtung schließen sich das Paulinzellaer Buntsandsteinland mit den im Trias entstandenen Abfolgen des Buntsandsteines an.

## 5. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden:

Die betroffenen Grundstücke, welche zur Errichtung des Gewerbe- und Motorparks benötigt werden, sind auf dem Blatt Nr. 1 sowie in der Anlage A Grünordnungsplan dargestellt. Die Gesamtfläche aller Grundstücke im GE I beträgt insgesamt 35.543 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 76,17 % auf Gewerbeflächen, was 27.071,04 m<sup>2</sup> entspricht und 23,83 % sind Grünflächen, was einer Fläche von 8471,96 m<sup>2</sup> entspricht.

## 6. Eingriffe in den Boden / Altlasten:

Außer Gründungsarbeiten für die vorgesehenen Bauwerke und der Aushub für den Natur-Teich sind kaum Eingriffe in den Boden vorgesehen. Die Auffüllarbeiten für die benötigten Erdwälle erfolgen mit kontaminationsfreiem Mineralboden. Das aufgrund seiner in der Vergangenheit als Kohlestaublager genutzte Gelände weist nur noch wenige Restflächen mit Mutterboden auf. Die noch vorhandenen Restflächen werden bei Überdeckungsarbeiten für die Andeckung der Seitenbereiche der Erdwälle verwendet. Mit der Erschließung des Gebietes im Rahmen IGP Königsee wurde das Gelände durch den damaligen Erschließungsträger, Stadt Königsee, altlastenfrei gestellt.

## 7. Flächennutzungsplan der Stadt Königsee:

Das ausgewiesene Gebiet des Gewerbe- und Motorparks ist Bestandteil des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Königsee und ist Bestandteil des erschlossenen IGP Königsee.

## 8. Vorhandene Erschließung durch Energieträger:

Mit dem Bau des IGP's ab Anfang der neunziger Jahre wurden auch die Flurstücke des geplanten GMP's mit den entsprechenden Medien und Energieträgern erschlossen.

So ist das Gebiet mit nachstehend genannten Energieträgern erschlossen:

- Elektroenergie Anschluss
- Telekom
- Trink- und Abwasseranschluss
- Erdgasanschluss
- Anschluss an das öffentliche Straßennetz

Des weiteren sind Grunddienstbarkeiten im nördlichen Bereich parallel zur Grundstücksgrenze ehem. TBG für ein Hochspannungskabel der Energieversorgung und für den Abwasserhauptsammler des Zweckverbandes WAVI Ilmenau parallel zum Lichtaer Bach über die gesamte Länge des GMP's vorhanden. Für die Stadt Königsee ist ein Wegerecht für das Flurstück 138/5 eingetragen. Im südlichen Bereich wird das Gelände von einer 20 kV Hochspannungsleitung in Ost-/ Westrichtung gequert.

## 9. Betroffene Schutzgebiete:

Nach entsprechender Recherche und in Auswertung der Trägerbeteiligung liegt das Gebiet des geplanten GMP's in keinerlei Schutzgebieten. Es liegt in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, in keinem Trinkwasserschutzgebiet, die Fläche des GMP's im Lichtaer Tal ist nicht als Retentionsfläche ausgewiesen. Es liegt auch kein Bergbauschutzgebiet oder Kultur- / Denkmalschutzgebiet historischer-, geologischer- oder archäologischer Art vor.

## 10. Gewässerverlauf des Lichtaer Baches:

Der in westlicher Begrenzung parallel zur gesamten Grundstücklänge verlaufende Lichtaer Bach wird durch die geplante Baumaßnahme einschließlich deren späteren Betrieb nicht beeinträchtigt. Die dem GMP begrenzende Seite wird ab Ufer Oberkante mindestens in einem Schutzstreifen von über 5 Meter Breite nicht in Anspruch genommen und verbleibt in den vorhandenen Naturbewuchs.

### **11. Lärmimmission:**

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten und dem Kenntnisstand von Fahren mit gepanzerten Kettenfahrzeugen erfolgte am 18.06.2007 eine orientierende Lärmmessung bei Panzerfahrten auf dem Gelände des geplanten Gewerbe - und Motorparks durch den FD Umweltschutz des Landratsamtes Saalfeld/ Rudolstadt unter dem Aspekt, dass es in schützenswerten Wohn - und Erholungsbereichen eine Lärmbelästigung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vor allem in der Ortslage Lichta und Oberköditz ausgeschlossen werden kann. Eine Lärmemission kann mit hinreichender Sicherheit nach den vorgenommenen Messungen ausgeschlossen werden. Siehe dazu auch die Schreiben vom Landratsamt FD Bauaufsicht/Denkmalschutz vom 07.06.07 und 25.06.07. Mit Schreiben vom 05.05.2008 LRA einschließlich Stellungnahme FD Umweltschutz wird eine Lärmimmissionsprognose gefordert. Behördenbeteiligung nach §4 Abs,2 BauGB. Grundsätzlich sind alle vermeidbaren Emissionen und negative Umwelteinwirkungen zu unterlassen oder auf ein Minimum zu begrenzen. Für die Gesamtlärmemission des Gewerbe – und Motorparks gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechend der Gebietseinstufung - Gewerbegebiet (GE). Die Betriebszeiten des Motorparks werden täglich von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr für angemessen gehalten.

### **12. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**

Besonders bei der Lagerung, dem Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen, Heizöl und anderen Treibstoffen sind die Gesetzlichkeiten des Thüringer WG zu beachten und Vorsorge für Havarien zu treffen. Dies betrifft insbesondere das Vorhandensein von Ölbindemitteln einschl. den auf zunehmenden Behältern für Zwischenlagerung und Entsorgung. Ebenso sind entsprechende brandschutztechnische Vorkehrungen, wie Feuerlöscher etc. sowie erste Hilfe Ausrüstung bei Unfällen und Bränden vorzusehen, siehe dazu auch die gegebenen Hinweise der Fachbehörden aus der Trägerbeteiligung.

### **13. Zusammenfassung/ Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Abgesehen von Havarien oder Unfällen, die nirgends auszuschließen sind, wird der Betrieb vom Gewerbe - und Motorpark keine negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung und Natur mit sich bringen. Da auch aufgrund der Geländeverhältnisse und aus Sicherheitsgründen nur maximal mit drei rad- oder kettengetriebenen Panzerfahrzeugen gleichzeitig gefahren werden kann, ist mit keinen Grenzwert überschreitenden für das Gewerbegebiet festgelegten Faktoren zu rechnen. Mit der Umwidmung in GE I haben sich die Immissionsrichtwerte nach der TA -Lärm nach unten gesenkt.