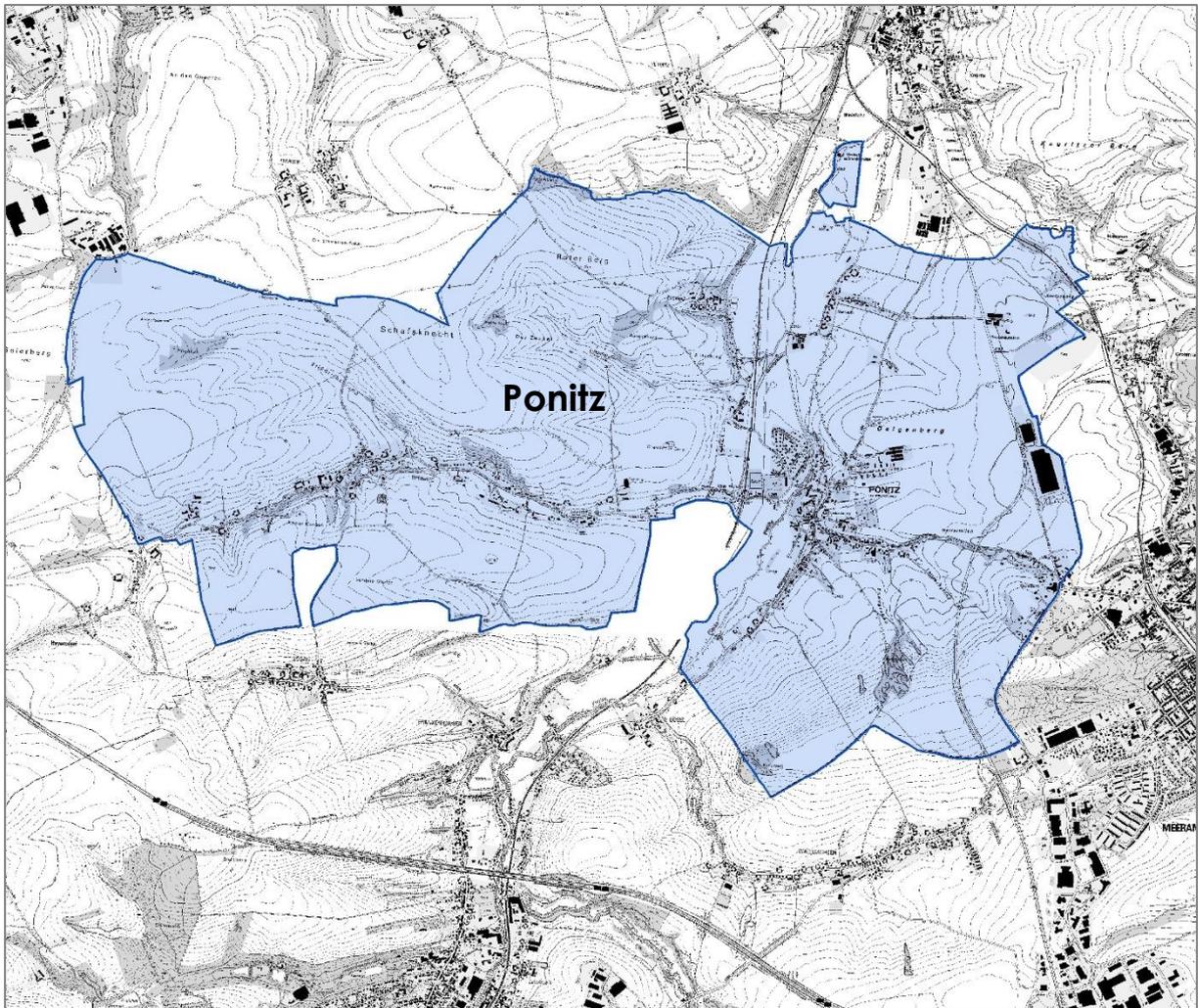


# GEMEINDE PONITZ

LANDKREIS ALTENBURGER LAND

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



**STAND:**

**07/2020**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Fax: (0371) 36 74 177

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Ponitz

**Stand:** 07/2020

**Gemeinde:** Ponitz  
**Landkreis:** Altenburger Land  
**Regierungsbezirk:** Thüringen  
**Land:** Freistaat Thüringen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

– Planzeichnung Maßstab 1 : 5.000

Dem Flächennutzungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

## **Planverfasser:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Tel.: (0371) 36 74 170  
Fax: (0371) 36 74 177

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

**Geschäftsführer:** Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann  
**Leiterin Stadtplanung:** Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich  
**Verantwortl. Bearbeiter:** Janina Hein, M.Sc.

Thomas Naumann  
Geschäftsleitung

Chemnitz, Juli 2020

### **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß §2 Abs. 2 sowie §31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I - Flächennutzungsplan

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>9</b>
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	9
1.2	PLANWERK/ KARTENGRUNDLAGE	10
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	10
1.4	GENEHMIGUNGSERLASS	11
1.5	ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	12
1.6	RECHTSWIRKUNG UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	13
1.7	VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	16
1.8	ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF 04/2019 GEGENÜBER DEM ENTWURF 01/2018	18
<b>2.</b>	<b>PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>20</b>
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	20
2.1.1	LANDESPLANERISCHE ZIELVORGABEN	20
2.1.2	REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	27
2.2	FACHPLANUNGEN	39
2.3	PLANUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	40
<b>3.</b>	<b>SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN</b>	<b>41</b>
3.1	LAGE IM RAUM	41
3.2	NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	42
3.2.1	NATÜRLICHE GLIEDERUNG UND OBERFLÄCHENFORM	42
3.2.2	GEOLOGIE UND ROHSTOFFGEWINNUNG	43
3.2.3	KLIMA	48
3.2.4	GEWÄSSER	48
3.2.5	BÖDEN	50
3.2.6	FLORA UND FAUNA	50
3.3	HISTORISCHE GEMEINDEENTWICKLUNG	52
3.4	BEVÖLKERUNG	54
3.4.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	54
3.4.2	ALTERSAUFBAU	55
3.4.3	BEVÖLKERUNGS- UND WANDERUNGSBEWEGUNGEN	56
3.4.4	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	57
3.4.5	HAUSHALTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG	59
3.4.6	PENDLERBEWEGUNGEN	60

---

3.5	GEWERBLICHE WIRTSCHAFT, DIENSTLEISTUNG	60
3.5.1	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND STANDORTBEDINGUNGEN	60
3.5.2	ARBEITSMARKT	61
3.6	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	62
3.6.1	BAU- UND BODENDENKMALE	62
3.6.2	ALTABLAGERUNGEN, ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN UND ABFALLENTSORGUNG	62
3.6.3	SONSTIGE BAUBESCHRÄNKUNGEN	65
3.7	SIEDLUNG	76
3.7.1	VORBEMERKUNGEN	76
3.7.2	GEMEINDE- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR, ZIELSTELLUNGEN	80
3.7.3	WOHNUNGSBESTAND UND ENTWICKLUNG DER WOHNGBIETE	81
3.7.4	BESTAND UND PLANUNG GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	96
3.7.5	BESTAND UND PLANUNG GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN	100
3.7.6	BESTAND UND PLANUNG VON SONDERBAUFLÄCHEN	104
3.7.7	FLÄCHEN NACH §5 ABS. 1 BAUGB	105
3.7.8	BAUEN IM AUßENBEREICH NACH §35 BAUGB	105
3.8	GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	108
3.8.1	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND SICHERHEIT	108
3.8.2	SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNGEN	108
3.8.3	EINRICHTUNGEN FÜR ERZIEHUNG UND KULTUR	109
3.8.4	KIRCHEN UND RELIGIÖSE EINRICHTUNGEN	110
3.8.5	EINRICHTUNGEN DES SPORTS	110
3.9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	110
3.9.1	VERKEHR	110
3.9.2	VER- UND ENTSORGUNG	114
3.9.3	WINDENERGIE	117
3.10	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	120
3.10.1	GRÜNFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN	120
3.10.2	SPIELANLAGEN	121
3.10.3	SPORTPLÄTZE	121
3.10.4	DAUERKLEINGÄRTEN	122
3.10.5	FRIEDHÖFE	122
3.11	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	122
3.11.1	ALLGEMEINE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	122

---

3.11.2	REGIONALE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	125
3.11.3	LEITBILD VON NATUR UND LANDSCHAFT	126
3.11.4	SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT	126
3.11.5	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	129
3.11.6	BEREICHE MIT FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	131
3.11.7	SONSTIGE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT	132
3.12	TOURISMUS UND NAHERHOLUNG	133
3.12.1	ANGEBOTSANALYSE DER ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN	133
3.12.2	ZIELSTELLUNGEN UND ENTWICKLUNGSSCHANCEN	133
3.13	LANDWIRTSCHAFT	133
3.13.1	GEGENWÄRTIGE SITUATION	133
3.13.2	ENTWICKLUNGSVORSTELLUNGEN UND KONFLIKTE	135
3.14	FORSTWIRTSCHAFT	136
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>138</b>
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>139</b>
<b>6.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>140</b>

## **Teil II – Umweltbericht mit separatem Inhaltsverzeichnis**

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1: Ausschnitt Karte 2 – Raumstrukturgruppen und –typen</b>	26
<b>Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1-1 - Raumstruktur</b>	29
<b>Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3-1 - Verkehr</b>	31
<b>Abbildung 4: Ausschnitt Anhang 7 - Naturschutzfachliche Schutzgebiete</b>	32
<b>Abbildung 5: Ausschnitt Anhang 8 - Hochwasser und Trinkwasserschutz</b>	33
<b>Abbildung 6: Ausschnitt Raumnutzungskarte - Ostteil</b>	35
<b>Abbildung 7: Lage im Raum</b>	41
<b>Abbildung 8: Naturräumliche Gliederung Thüringen</b>	43
<b>Abbildung 9: Lage des Gemeindegebietes in der geologischen Karte (GK 25)</b>	44
<b>Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2019 (jeweils zum 01.01.)</b>	54
<b>Abbildung 11: Bevölkerungsprognose bis 2035</b>	58
<b>Abbildung 12: villenartige Bebauung im OT Guteborn</b>	85
<b>Abbildung 13: Neuausweisungen Wohnbauflächen</b>	93
<b>Abbildung 14: Infoschild Neubauernhöfe</b>	98
<b>Abbildung 15: Gemischte Baufläche Bahnhofstraße (Entwurf 01/2018 – Entwurf 04/2019)</b>	99
<b>Abbildung 16: Gewerbegebiet Dreiecksfläche Guteborn zum Entwurf 01/2018 und 04/2019</b>	103
<b>Abbildung 17: Sondergebiet Windenergienutzung (zum Entwurf 04/2019 zurückgenommen)</b>	105
<b>Abbildung 18: Verkehrliche Erschließung regionaler und überregionaler Anbindungen</b>	111
<b>Abbildung 19: Suchraumverfahren im Überblick</b>	119

## TABELLENVERZEICHNIS

<b>Tabelle 1: Verfahrensschritte</b>	10
<b>Tabelle 2: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes Ostthüringen</b>	37
<b>Tabelle 3: Fauna</b>	50
<b>Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 1998, 2016 und 2019</b>	54
<b>Tabelle 5: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Jahren 2005, 2010 und 2015</b>	55
<b>Tabelle 6: Altersstruktur, Stand 31.12.2015</b>	55
<b>Tabelle 7: Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017</b>	56
<b>Tabelle 8: Natürliche Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017</b>	56

---

<b>Tabelle 9: Räumliche Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017</b>	57
<b>Tabelle 10: Berechnung eines jährlichen Bevölkerungsverlustes von – 1% - - 2 % bis 2030</b>	58
<b>Tabelle 11: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2015 und 2030</b>	60
<b>Tabelle 12: Ein- und Auspendlerbewegungen, Stand 30.06.2015</b>	60
<b>Tabelle 13: Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Altenburger Land von 2013 - 2015</b>	61
<b>Tabelle 14: Auswahl von Trinkwasserschutzzonen</b>	67
<b>Tabelle 15: Vorhandene Anlagen der ONTRAS und GasLINE</b>	70
<b>Tabelle 16: Bestandskennziffer 2015</b>	82
<b>Tabelle 17: Bestand an Wohnungen von 2011 bis 2014</b>	82
<b>Tabelle 18: Reserven in Bebauungsplänen und Satzungen</b>	90
<b>Tabelle 19: Baulücken und Brachflächen</b>	90
<b>Tabelle 20: Planung Wohnbauflächen</b>	93
<b>Tabelle 21: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2001 bis 2017</b>	94
<b>Tabelle 22: Planung gemischte Bauflächen</b>	99
<b>Tabelle 23: Bestand Gewerbegebiete</b>	100
<b>Tabelle 24: Beschreibung des geschützten Landschaftsbestandteils "Der Zenkel"</b>	128
<b>Tabelle 25: Maßnahmen zum zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	130
<b>Tabelle 26: Flächenbilanz</b>	138

## **ANLAGEN**

- Anlage 1: Denkmalliste der Gemeinde Ponitz
- Anlage 2: Übersicht Altlastverdachtsflächen und Verträglichkeitsuntersuchung
- Anlage 3: Übersicht cadmium-belastete Flächen
- Anlage 4: Bauschutzbereich des Leipzig – Altenburg Airports
- Anlage 5: Amtliche Festpunkte
- Anlage 6: Biotope in der Gemeinde Ponitz
- Anlage 7: Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Ponitz
- Anlage 8: Bewertung der Weißflächen für die Windenergienutzung

# 1. VORBEMERKUNGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986 zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Bundeswaldgesetz (BWaldG)** – Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75)

### Landesrecht

- **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung ThürKO)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
- **Thüringer Verordnung über die Anerkennung der Vereinbarung einer erfüllenden Gemeinde zwischen den Gemeinden Heyersdorf und Ponitz und der Stadt Gößnitz** vom 15.03.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen vom 20.04.1995 Nr. 8 S. 161
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** - vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** - vom 11.12.2012, zuletzt geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
- **Regionalplan Ostthüringen** – mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012 ist der Regionalplan Ostthüringen in Kraft getreten, durch das Thüringer Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 08.04.2014 – 1 N 676/12 wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Ostthüringen, Nr. 3.2.2., Ziel "Z 3-6" als unwirksam erklärt.
- **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)** – vom 15.05.2014, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen vom 04.07.2014 Nr. 6 Seite 205
- **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006, zuletzt geändert §26a durch das Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28. Mai 2019, beschlossen durch Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2019 (GVBl. S. 74)
- **Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz ThürWaldG)** – vom 06.08.1993, zuletzt geändert §2 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2016 (GVBl. S. 518, 519)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit geltenden Fassung. Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 1.2 Planwerk/ Kartengrundlage

Die Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der digitalen topographischen Karten DTK 10 im Maßstab 1:10.000 und wurden für den Flächennutzungsplan auf den Maßstab 1:5.000 vergrößert.

Blatt-Nr.: 5140-NW Schmölln  
 5140-NO Meerane  
 5140-SW Crimmitschau  
 5140-SO Meerane Süd

## 1.3 Verfahrensvermerke

Die nachfolgende Übersicht vermittelt nur die wesentlichen Verfahrensschritte. Die kompletten Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Planzeichnung.

**Tabelle 1: Verfahrensschritte**

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss	27.04.2015
2.	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung frühzeitige Behördenbeteiligung	24.10.2016 – 22.11.2016
3a.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.01.2018
4a	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung förmliche Behördenbeteiligung	06.03.2018 - 13.04.2018
5a.	Abwägungsbeschluss	15.04.2019
3b.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15.04.2019
4b.	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung förmliche Behördenbeteiligung	13.05.2019 - 21.06.2019
5b.	Abwägungsbeschluss	12.08.2019
6.	Feststellungsbeschluss	27.07.2020
7.	Genehmigung des FNP	
8.	Bekanntmachung der Genehmigung	

#### **1.4 Genehmigungserlass**

wird nach der Genehmigung eingefügt

## 1.5 Ziele des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist die erste, vorbereitende Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Ponitz **die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen** darzustellen (§5 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist generalisiert dargestellt und weist keine flurstückscharfen Darstellungen aus, sondern spiegelt die bodenpolitische und gesellschaftlich zukunftsorientierte Zielstellung der Gemeinde, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung verlaufen soll. Der Flächennutzungsplan ist das **Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Bodennutzung in der gesamten Gemeinde** und gibt den Rahmen für die nachgeordnete Bebauungsplanung (verbindliche Bauleitplanung) vor. Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde nicht als Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk („interne Selbstbindung“) beschlossen. Der Flächennutzungsplan unterliegt der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde, dem Thüringer Landesverwaltungsamt, und wird gemäß §6 Abs. 5 BauGB mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung rechtswirksam. **Die zeitliche Wirksamkeit des Flächennutzungsplans ist durch das BauGB nicht eingeschränkt.** Es wird jedoch empfohlen, den Flächennutzungsplan nach rund 15 Jahren zu überprüfen und entsprechend der Bevölkerungs- und Wohnbauflächenprognose zu aktualisieren, zu ergänzen oder neu aufzustellen. Der **Zeitraum für den Flächennutzungsplan wird bis 2030** gesteckt.

### Allgemeine Ziele der Flächennutzungsplanung:

Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan (und Bebauungsplan)) sollen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine, **dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen (§1 Abs. 5 BauGB).
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dabei ist den Landschaftsplänen und sonstigen

Plänen, sowie des Boden-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes besondere Bedeutung beizumessen. Ausdrücklich wird gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird (§ 1a Abs. 2 BauGB).

- die Belange von Natur und Landschaft hinreichend aufbereiten und naturschutzfachliche und -rechtliche Inhalte sowie die landesweiten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Landesentwicklungsplan und Landschaftsrahmenplan "soweit geeignet" einstellen (§ 5 ThürNatG), um eine sachgerechte und "städtebaulich begründete" Abwägung zu ermöglichen.
- gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung berücksichtigen.
- eine frühzeitige Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach, aber auch der Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, das Ortsbild, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung, den Naturhaushalt, die freiraumbezogene Erholung, sofern sie einen städtebaulichen Bezug haben, vorbereiten.

## 1.6 Rechtswirkung und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Rechtswirkung: Der Flächennutzungsplan **schafft kein verbindliches Baurecht**. Aus seinen Darstellungen sind keine Ansprüche auf die Erteilung einer Baugenehmigung, auf die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans oder auf Entschädigungsleistungen im Zuge ausgewiesener Nutzungsänderungen abzuleiten. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die nachgeordneten Bebauungspläne als Satzungen zu entwickeln, die aufgrund ihres Rechtscharakters gegenüber jedermann (gegenüber Privaten und gegenüber Trägern öffentlicher Belange) rechtsverbindlich sind. Diese Bebauungspläne sind im Anschluss an die Rechtskraft des Flächennutzungsplans ihrerseits nicht mehr genehmigungspflichtig sondern dem Landratsamt Altenburger Land anzuzeigen. Die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Macht eine Veränderung der Sachlage in den Fachplänen eine abweichende Darstellung erforderlich, so haben die Träger öffentlicher Belange sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Inhalt: Zentraler Bestandteil des Flächennutzungsplans ist die Planzeichnung mit den vorgenommenen Darstellungen i.V.m. der Legende/ Planzeichenerklärung. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im Einzelnen in § 5 BauGB geregelt. Planungen

und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden gekennzeichnet oder nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sind im §5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt.

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (**Bauflächen**), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (**Baugebiete**) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets
  - a. mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,
  - b. mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
  - c. mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
  - d. mit zentralen Versorgungsbereichen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
9.
  - a. die Flächen für die Landwirtschaft und
  - b. Wald;
10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Nach §5 Abs. 2a BauGB können die Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Weiterhin sollen nach §5 Abs. 3 BauGB im FNP gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden (§5 Abs. 4 BauGB). Seit dem 05. Januar 2018 sollen nach §5 Abs. 4a Satz 1 BauGB neben den festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78b Abs. 1 WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§78d WHG) in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Abs. 3 des WHG sowie der als Risikogebiete, im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 des WHG, bestimmte Gebiete sollen zudem im Flächennutzungsplan vermerkt werden. In der beigefügten Begründung erfolgen die Erläuterungen und Bewertungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### Umweltbericht

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung (§1 Abs. 7 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die einzelnen Umweltbelange sind in einem Umweltbericht, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt, und diese nach der Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Maßgeblich sind dazu die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs.4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

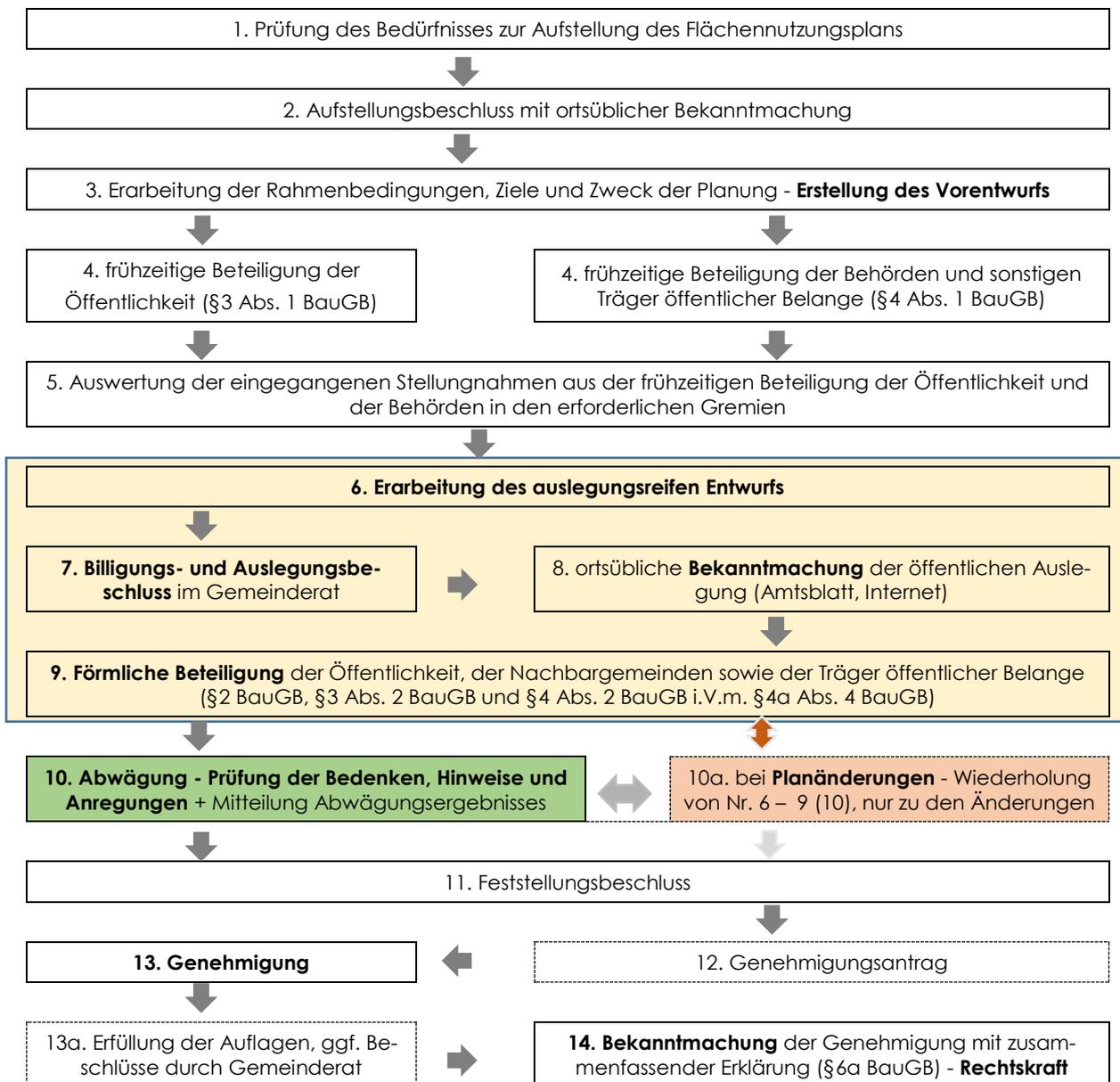
### 1.7 Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

**Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** hat der Gemeinderat Ponitz am 27.04.2015 den Beschluss gefasst, einen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet aufzustellen.

Die Mitwirkenden an der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind:

- Vertreter der Gemeinde Ponitz/ erfüllende Kommune Stadt Gößnitz
- Gremien und Ausschüsse (Gemeinderat)
- Öffentlichkeit
- Nachbarkommunen/ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Genehmigungsbehörde Thüringer Landesverwaltungsamt
- Planungsbüro Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

#### Verfahrensablauf



Durch die Vereinbarung zwischen der Stadt Gößnitz und der Gemeinde Ponitz vom 16. März 1995, nimmt die Stadt Gößnitz die Verwaltungsaufgaben als erfüllende Gemeinde wahr, die Gemeinde Ponitz bewahrt jedoch ihre Planungshoheit. Die Gemeinde Ponitz verfügt bislang nur über einen vorläufigen Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 02/2001. Das Verfahren zur **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** wird im vollständigen zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die Umweltvorschriften gemäß §§ 1a, 2 Abs.4 und §2a BauGB werden dabei angewendet.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die benachbarten Kommunen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen bzw. zu unterrichten und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen (§§ 2 Abs. 2, 3 und 4 BauGB). Die erste, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf 08/2016 des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 24.10.2016 bis zum 22.11.2016. Danach wurde aus dem Vorentwurf 08/2016, unter Berücksichtigung der Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen, der Entwurf des Flächennutzungsplans Stand 01/2018 erarbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ponitz hat diesen Entwurf in öffentlicher Sitzung am 29.01.2018 gebilligt und zur förmlichen Beteiligung bestimmt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 01/2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen nach § 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.03.2018 bis zum 13.04.2018 öffentlich ausgelegt. Entsprechend des Verfahrensablaufs sind im Anschluss an die förmliche Beteiligung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Da die frühzeitige Beteiligung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf Stand 08/2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem Mai 2017 stattgefunden hat, gilt die **Überleitungsvorschrift nach §245c Abs.1 BauGB**. Danach können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem Inkrafttreten des geänderten BauGB am 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nach der alten Rechtslage abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. **Das Verfahren wird daher auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) durchgeführt.**

## 1.8 Änderungen zum Entwurf 04/2019 gegenüber dem Entwurf 01/2018

Der Gemeinderat Ponitz hat am 15.04.2019 in öffentlicher Sitzung hierzu beraten und den **Abwägungsbeschluss gemäß §1 Abs. 7 BauGB** zu den Anregungen in den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der betroffenen Behörden **zum Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 01/2018** gefasst.

Entsprechend der in der Abwägung getroffenen Abwägungsentscheidung und den einzelnen Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planzeichnung im Anschluss an den Abwägungsbeschluss erneut geändert und ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend fortgeschrieben.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch berührt, so dass **der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 04/2019 zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemäß §2, §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und zu beteiligen ist.**

Folgende Änderungen wurden zum Entwurf 04/2019 vorgenommen:

### Redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung

1. Änderung der Bezeichnung des Sondergebietes „Containerdienst“
2. Änderung der gemischten Baufläche (M) „Bahnhofstraße“ in eine Wohnbaufläche (W)
3. Änderung der gemischten Bauflächen (M), des Parkplatzes und der Grünfläche an der „Bahnhofstraße“ in eine geplante Wohnbaufläche (W)
4. Konkretisierung und Ergänzung der Ausweisungen der Bauflächen ohne Anschluss an die Zentrale Abwasserbeseitigung – ohne zentralen Abwasseranschluss
5. Änderung der Darstellung des planfestgestellten Verlaufs der B 93
6. Änderungen der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - geänderte Darstellung als rote T-Linie
7. Räumliche Konkretisierung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung sowie zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft am „Zenkel“

### Ergänzungen in der Planzeichnung

8. Nachrichtliche Übernahme des Vorbehaltsgebietes zum Rohstoffabbau „kis-6“
9. Nachrichtliche Übernahme der festgesetzten geschützten Trinkwassergewinnungsgebiete
10. Darstellung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M6 – Aufforstung als Flächen für Wald
11. Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M6 – Aufforstung in Richtung Norden
12. Ergänzung der Kennzeichnung der ehemaligen Deponie mit dem Planzeichen „Abfall“
13. Ergänzung der Altlasten-Kennzeichnung der ehemaligen Brauerei in Ponitz mit dem Planzeichen 15.12
14. nutzungskonforme Ausweisung der Gewerbefläche „Dreierhäuschen“

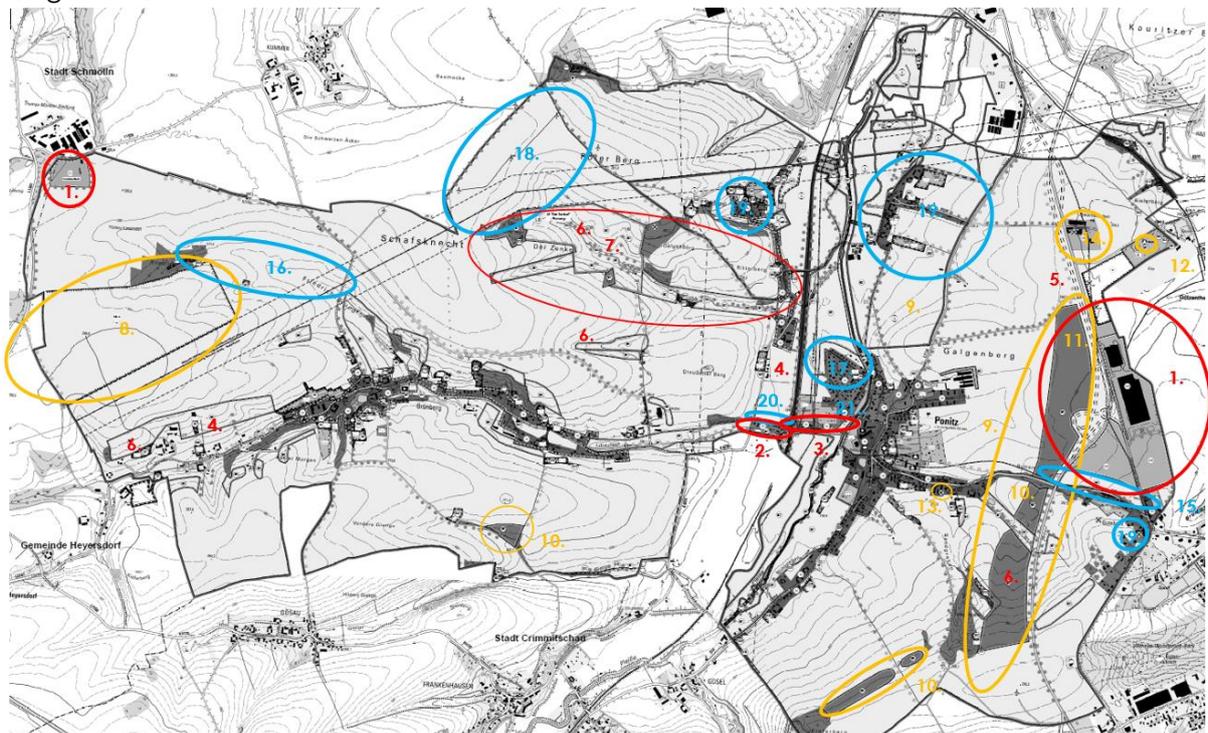
### Rücknahmen/ Reduzierungen in der Planzeichnung

15. anteilige Rücknahme der Gewerbefläche „Guteborn II“ und Ausweisung einer Maßnahme zur Gehölzpflanzung M3
16. Rücknahme der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2 am Friedrichsgrund
17. Rücknahme der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 am Siedlungsweg
18. Rücknahme der Ausweisung des Vorranggebietes Windenergie W-37 aus der Planzeichnung
19. Rücknahme und Konkretisierung der Bauflächen unter Berücksichtigung des baulichen Bestands in Merlach, Zschöpel und Guteborn
20. Rücknahme der geplanten gemischten Baufläche „Bahnhofstraße“
21. Rücknahme des Biotops aufgrund fehlender Biotopeigenschaft

### Änderungen in der Planzeichenerklärung

22. Umbenennung der Darstellung von Flächen für Maßnahmen **zum Schutz und zur Pflege** von Boden, Natur und Landschaft (M7) - in der Planzeichenerklärung
23. Umbenennung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Planzeichenerklärung
24. Übernahme von Planzeichen aus der Plangrundlage als Hinweis

Die Begründung wurde entsprechend des Abwägungsergebnisses zur förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ponitz Stand 01/2018 in der Zeit vom 06.03.2018 bis zum 13.04.2018 und den vorgenommenen Änderungen an der Planzeichnung fortgeschrieben.



Änderungen in der Planzeichnung zum Entwurf 04/2019

## 2. PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### 2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Bauleitpläne sind entsprechend §1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem gemeindlichen Planungsermessen werden dadurch insoweit Grenzen gesetzt, als dass Bauleitpläne den rechtsverbindlichen Zielen der höherstufigen Planungen nicht widersprechen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um einen einmaligen Vorgang bei der Planaufstellung oder –änderung. Die Gemeinden sind vielmehr verpflichtet, ihre Planung ständig auf die aktuelle Raumordnung und Landesplanung hin zu überprüfen und anzupassen.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele für das Plangebiet sind im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)** formuliert. Gemäß §4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 05. Juli 2014 in Kraft getreten.

#### Bedeutung und Aufgaben

Das LEP 2025 enthält die Festlegungen zur angestrebten Raumstruktur Thüringens und zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert. Räumlicher Maßstab ist das Gesamtgebiet des Freistaats Thüringen. Der Planungshorizont reicht bis zum Jahr 2025. "Thüringen im Wandel" bezieht sich auf die zentralen Herausforderungen unserer Zeit:

- Demografischer Wandel,
- Ausdifferenzierung und Pluralisierung bzw. Individualisierung der Lebensstile,
- Klimawandel,
- Verantwortungsvoller Umgang mit knappen Ressourcen,
- eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten der öffentlichen Haushalte.

Als fachübergreifendes und überörtliches Planwerk für den Gesamttraum des Freistaats hat das LEP 2025 die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume i. S. d. Gegenstromprinzips zu berücksichtigen (§1 Abs. 2 ThürLPIG i. V. m. §1 Abs. 3 ROG) und ist auf diese Weise vielfältig mit anderen Programmen und Plänen verbunden. Das ist von

Relevanz, da die Beziehungen zu anderen Programmen und Plänen Grundlage einer möglichen Abschichtung von Prüfinhalten sind. Auf Maßstabsebene der Landesplanung lassen sich viele Umweltauswirkungen nur sehr allgemein beschreiben und bewerten, weshalb über anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltbelastungen oftmals erst auf den unteren Planungsebenen bzw. durch Fachplanungen entschieden werden kann. Es gilt daher der Grundsatz, dass im Rahmen mehrstufiger Planungs- und Zulassungsverfahren jeder Plan auf seiner Stufe nur insoweit einer Umweltprüfung zu unterziehen ist, wie dies nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans angemessen verlangt werden kann. (LEP 2025, S. 119 - 120)

Der LEP 2025 enthält landesweit die Erfordernisse der Raumordnung, welche in Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne von §3 Abs. 1 Nr. 1 ROG formuliert sind.

#### Daseinsvorsorge

Daseinsvorsorge bezeichnet Leistungen, an deren Angebot im Sinne einer flächendeckenden Versorgung mit bestimmten, als lebensnotwendig eingestuftem Gütern und Dienstleistungen ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Die Versorgung mit Energie, Wasser, Telekommunikation, öffentlichem Nahverkehr, Postdienstleistungen, Abfall- und Abwasserentsorgung, Rettungsdienste, Brand- und Katastrophenschutz sowie Polizei wird ebenso zur Daseinsvorsorge gerechnet, wie die Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen, Kulturangebote, ärztliche Versorgung, Gesundheits- und Pflegedienste, Sportangebote, Kinderbetreuung und Schulbildung. Ein Großteil der Aufgaben der Daseinsvorsorge obliegt in weiten und vielfältigen Bereichen den Kommunen und gehört zu den Grundaufgaben der kommunalen Selbstverwaltung (siehe §2 Abs. 2 ThürKO). (LEP 2025, S. 19)

**2.1.2 G** "Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Sicherung und Weiterentwicklung sozialer und technischer Infrastrukturen, sollen die **Folgen des demografischen Wandels** berücksichtigt werden."

Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. **Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen** sollen als **attraktive Wohn- und Arbeitsorte** erhalten bleiben. (LEP 2025, S. 18)

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ponitz orientiert sich an diesem Grundsatz, indem er die Wohnungsnachfrage nach Innen lenkt und eine Zersiedlung durch neue Baugebiete vermeidet. Damit soll eine Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge und Infrastruktur geschaffen und gleichzeitig "kurze Wege" ermöglicht werden.

### Siedlungsentwicklung

Die **kleinteilige Siedlungsstruktur** soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben. Eine auf den jeweiligen Landschaftsraum, Siedlungstyp und in ihren spezifischen Baustrukturen abgestimmte Bauweise soll maßgeblich zur Entwicklung und zum Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft Thüringens beitragen. Die **Flächenneuinanspruchnahme** für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine **funktionelle Zuordnung der Nutzungen** Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden. (LEP 2025, S. 33) Die wichtigsten Leitmaßstäbe bilden dabei die **Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme**, die **Vermeidung der Zersiedlung** bzw. Zerschneidung von Landschaftsräumen durch großmaßstäbliche Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen sowie die Renaissance der **Nutzungsmischung**, sofern sich aus dem Immissionsschutzrecht (§50 BImSchG) keine Trennung gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen ergibt. (LEP 2025, S. 34)

**2.4.1 G** "Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung"** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden."

- Der Flächennutzungsplan unterscheidet nach dem erkennbaren ortstypischen Bebauungszusammenhang, der von der Feststellung des formalen Innenbereichs nach §34 BauGB abweichen kann. Die konkrete Beurteilung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bebauungs- bzw. der Baugenehmigungsplanung. Dem Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" wird durch die Darstellung des vor Ort erkannten Bebauungszusammenhangs entsprochen. Im Flächennutzungsplan werden die Zielstellungen für eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes aus der vorhandenen baulichen Prägung und unter Beachtung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung abgeleitet.

**2.4.2 G** "Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem **Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme"** folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen."

- ➔ Der Flächennutzungsplan steuert die Ausweisung von neuen Bauflächen (Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen) an Standorte mit bereits vorhandener Infrastruktur und berücksichtigt dabei das Prinzip der Nachnutzung (siehe Kapitel 3.7.3 und 3.7.4 der Begründung). Zudem werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan erkannte Flächenpotenziale (z. B. Brachflächen und Leerstände) aufgezeigt. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen (nach G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP) wird in den Ortslagen Ponitz, Guteborn und Grünberg ein besonderes Gewicht beigemessen. Bekannte leerstehende Gebäude und Brachflächen im Siedlungsbereich wurden den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, so dass erkennbar eine Reaktivierung dieser Flächen durch die Gemeinde beabsichtigt ist.
- ➔ Mit der Ausweisung von Gemischten Bauflächen wird eine Mischnutzung von Flächen mit nichtstörendem Gewerbe und Wohnen sichergestellt und dem Prinzip der Nutzungsmischung Rechnung getragen. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde damit das Ziel der Erhaltung der dörflich geprägten Strukturen.

### Wohnen

**2.5.1 G** "In allen Landesteilen soll eine **ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum** gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden."

- ➔ Im Mittelpunkt der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ponitz steht eine harmonische Siedlungs- und Gemeindestruktur. Dazu zählen die Bündelung und Synergien von Wohnen und Arbeiten aber auch der Daseinsvorsorge. Dabei sollen auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung neben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden. Die Gemeinde Ponitz verfolgt daher neben der Neuausweisung von Bauflächen auch die Nachnutzung von Brachflächen und schafft ein vielfältiges Angebot an Wohnraum unter Beachtung von quantitativen und qualitativen Anforderungen.

### Wirtschaft und Infrastruktur

**4.2.1 G** "In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der **Stärkung der Standortgunst Thüringens** und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten **Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung**, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:

- B 93: Landesgrenze Sachsen – Altenburg – Landesgrenze Sachsen"

→ Der Standortvorteil einer sehr guten Erschließung und Versorgung an der B 93 soll durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zwischen der B 93, der Altenburger Straße und der Meeraner Straße genutzt werden (siehe Kapitel 3.7.5 – Bestand und Planung gewerblicher Bauflächen).

### Klimawandel und nachhaltige Energieversorgung

**5.2.6 G** "Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur **Sicherung und zum Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energiepotenziale** soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden."

Nach §2 Abs. 2 Nr. 4 ROG sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung geschaffen werden. Hierzu gehört insbesondere, erforderliche Räume für Windenergie und andere erneuerbare Energien zu sichern und die räumlichen Voraussetzungen für den notwendigen Netzausbau zu schaffen (siehe §1 Abs. 3 Nr. 10 i. V. m. Nr. 11 ThürLPIG). (LEP 2025, S. 92)

**5.2.10 G** "In Thüringen soll der **Ausbau der Windenergienutzung** den landschaftsgebundenen, naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Rechnung tragen."

→ Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden Standorte im Gemeindegebiet Ponitz auf ihre Eignung zum Ausbau von Windenergienutzung (siehe Kapitel 3.9.3 – Windenergie) untersucht. Das geplante Sondergebiet Windenergie wurde im vorliegenden Entwurf des Regionalplanes Ost-thüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beschluss für die Beteiligung PLV 27/06/18 vom 30.11.2018) nicht übernommen. Eine Ausweisung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten „Windenergie“ ist im Regionalplanentwurf aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Leipzig-Altenburg-Airports nicht mehr vorgesehen.

### Flusslandschaften und Hochwasserrisiko

**6.4.2. G** "Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses sollen **Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen** werden."

- Im Flächennutzungsplan wurden die Überschwemmungsgebiete der Pleiße zeichnerisch dargestellt. Zudem trägt die Gemeinde Ponitz dem Grundsatz durch die Ausweisung von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Pleiße Rechnung.

### **Vorgaben des LEP 2025 für die Gemeinde Ponitz**

#### Karte 1 – Entwicklung der Bevölkerung Thüringer Gemeinden 2004 bis 2012

Die Gemeinde Ponitz hat einen Bevölkerungsrückgang um 7,5 % und mehr erfahren.

#### Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen

Ponitz liegt in Ostthüringen, direkt an der Grenze zum Freistaat Sachsen und südlich des Mittelzentrums Schmölln/Göbnitz. **Für die Gemeinde Ponitz selbst besteht keine zentralörtliche Einstufung.** Die Gemeinde befindet sich in einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen sowie einem wirtschaftlich weitestgehend stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen ("Raum um die A9/Thüringer Vogtland").

Abbildung 1: Ausschnitt Karte 2 – Raumstrukturgruppen und -typen

**Räume mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen**

- Demografisch weitgehend stabiler Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen „mittleres Thüringer Becken“
- Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“
- Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage „Thüringer Wald/Saaleland“

**Zentrale Orte**

- Oberzentrum (2.2.5 Z)
- Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (2.2.7 Z)
- Mittelzentrum (2.2.9 Z)

**Verkehrsnetz**

- Autobahn/Bundesstraße
- Eisenbahnstrecke mit bestelltem Schienenverkehr

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen

Ponitz liegt in einem landesbedeutsamen Infrastrukturentwicklungskorridor entlang der B 93 (Landesgrenze Sachsen – Altenburg – Landesgrenze Sachsen) und einer Eisenbahnstrecke mit bestelltem Schienenpersonennahverkehr.

Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume

Der mittelzentrale Funktionsraum mit dem Mittelzentrum Schmölln/Gößnitz bildet die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge.

Karte 5 – Tourismus und Radwege

Durch die Ortslage Ponitz führt der Radweg II-02.

Karte 10 – Freiraum

Im Gemeindegebiet Ponitz sind Flächen als Freiraumbereiche der Landwirtschaft sowie entlang der Pleiße ein Risikobereich mit Hochwassergefahr ausgewiesen.

#### Karte 11 – Potenzial oberflächennaher Rohstoffe in Thüringen

in der Gemeinde Ponitz kommen oberflächennahe Rohstoffe in Form von Kiessand vor.

#### Hinweis:

Karten ohne Erwähnung enthalten keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

### **2.1.2 Regionalplanerische Zielvorgaben**

Die Aussagen und planerischen Umsetzungen regionalplanerischer Vorgaben in der Bauleitplanung beziehen sich auf den **Regionalplan Ostthüringen**, in Kraft getreten am 18.06.2012. Gemäß Thüringer Oberverwaltungsgericht (Urteil vom 08.04.2014 – 1 N 676/12) und Bestätigung durch das Bundesverwaltungsgericht (Beschluss vom 09.02.2015 – 4 BN 20/14) wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Ostthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3 - 6 für unwirksam erklärt. Der Regionalplan Ostthüringen im Übrigen ist weiterhin wirksam. (REGIONALPLAN 2012) Die Ziele im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 04.07.2014 wurden geändert. Aus diesem Grund ist der Regionalplan gemäß §5 Abs.6 Satz 3 ThürLPlG den neuen Zielen des LEP 2025 anzupassen. Am 20.03.2015 wurde die **Änderung des Regionalplanes Ostthüringen** beschlossen und das Änderungsverfahren eingeleitet. (REGIONALPLAN 2012) Der Entwurf zum Regionalplan Ostthüringen liegt gegenwärtig zur Beteiligung aus. Mit dem Regionalplan legt die Regionale Planungsgemeinschaft die räumliche und strukturelle Entwicklung der Planungsregion als **Ziele und Grundsätze der Raumordnung**, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes, fest. Dieser regionale Ordnungs-, Entwicklungs- und Sicherungsrahmen stellt ein Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Ortsplanung dar und ist damit ein Garant für die Durchdringung übergeordneter, landesentwicklungspolitischer Vorgaben bis in die Ebene der kommunalen Planungen. (REGIONALPLAN 2012)

#### Siedlungsstruktur

**G 2-3** "Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird."

- Der Flächennutzungsplan lenkt die Wohnungsnachfrage nach Innen und vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft durch neue Baugebiete.
- Mit der Ausweisung von Gemischten Bauflächen wird eine Mischnutzung von Flächen mit nichtstörendem Gewerbe und Wohnen sichergestellt und dem Prinzip der Nutzungsmischung Rechnung getragen. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde damit das Ziel der Erhaltung der dörflich geprägten Strukturen.

**G 2-4** "Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen **bestehende Baugebiete** ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete **Brach- und Konversionsflächen** nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen."

- In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden mögliche Flächenpotenziale (z. B. Brachflächen, Auslastung der Bebauungspläne) aufgezeigt. Die Gemeinde Ponitz beabsichtigt zudem den Kauf leerstehender bzw. brachfallender Immobilien, um den Leerstand zu verringern und das Gemeindebild aufzuwerten.
- Dennoch kann im Bestand nicht jedem Wohnungsbedarf entsprochen werden. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung von Bauflächen in integrierten und erschlossenen Bereichen.

### Windenergie

Die Vorranggebiete Windenergie werden im Rahmen der Änderung des Regionalplanes Ostthüringen überarbeitet. Die **Änderung des Regionalplanes Ostthüringen** ist mit der entsprechenden Beschlussfassung vom 20.03.2015 eingeleitet worden. Am 04.03.2016 wurde die Freigabe des Entwurfes des Abschnittes Vorranggebiete Windenergie zur Öffentlichen Auslegung/ Anhörung gemäß §10 ROG in Verbindung mit §3 ThürLPiG beschlossen. Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf erfolgte vom 09.05.2016 bis einschließlich 12.07.2016 (REGIONALPLAN 2012). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und ein neuer Entwurf erarbeitet. Der Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 „Vorranggebiete Windenergie“ liegt in der Zeit vom 04.03.2019 – 10.05.2019 öffentlich zur Beteiligung aus. Das Vorranggebiet W37 Windenergie wurde in dem nun vorliegenden Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beschluss für die Beteiligung PLV 27/06/18 vom 30.11.2018) nicht wieder übernommen. Es wurde daher aus der Planzeichnung zum Entwurf 04/2019 des

Flächennutzungsplans herausgenommen. (Weitere Angaben dazu in Kapitel 3.9.3 – Windenergie)

### Landwirtschaft

**G 4-13** "Insbesondere in den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Teilräumen soll der Auf- und Ausbau linienartiger, naturnaher Saumstrukturen für den Erosions- und Immissionsschutz, die Aufwertung des Landschaftsbildes und die Biotopvernetzung erfolgen."

- In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wurden verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M3 – Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern, M4 – Anpflanzen von Obstbäumen und Streuobstwiesen) und die Anpflanzungen von Bäumen (als schematische Darstellung) zeichnerisch festgesetzt, die dem Grundsatz des Regionalplans entsprechen.

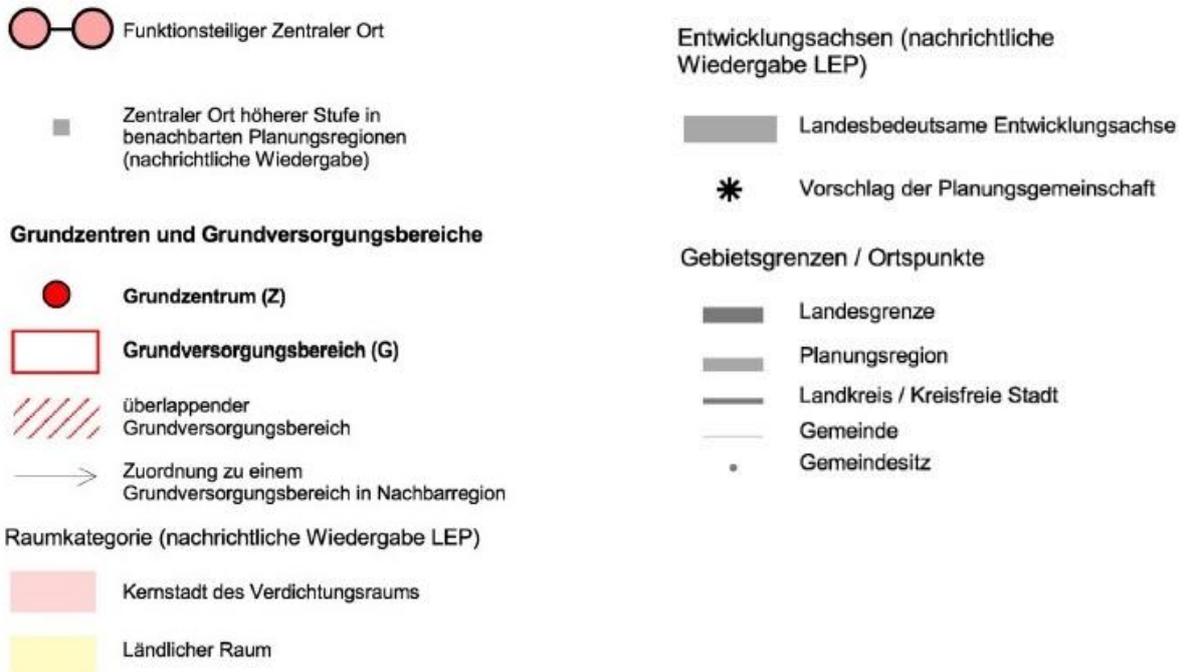
Folgende **regionalplanerische Ziele und Grundsätze** sind für die **Gemeinde Ponitz** von Bedeutung:

### Karte 1-1 – Raumstruktur

Ponitz liegt im ländlichen Raum Ostthüringens und unmittelbar an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Die Gemeinde befindet sich an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse Crimmitschau – Gößnitz – Altenburg. Das Mittelzentrum Schmölln/Gößnitz besteht aus funktionsteilig ausgewiesenen Zentralen Orten mit einem gemeinsamen Grundversorgungsbereich mit zwei Siedlungs- und Versorgungskernen. Der Grundversorgungsbereich Schmölln/Gößnitz umfasst die Städte Schmölln und Gößnitz sowie die Gemeinden Altkirchen, Dobitschen, Drogen, Göllnitz, Heukewalde, Heyersdorf, Jonaswalde, Löbichau, Lumpzig, Nöbdenitz, Ponitz, Posterstein, Saara, Thonhausen, Vollmershain und Wildenbörten. (REGIONALPLAN OSTTHÜRINGEN S. 16-17)

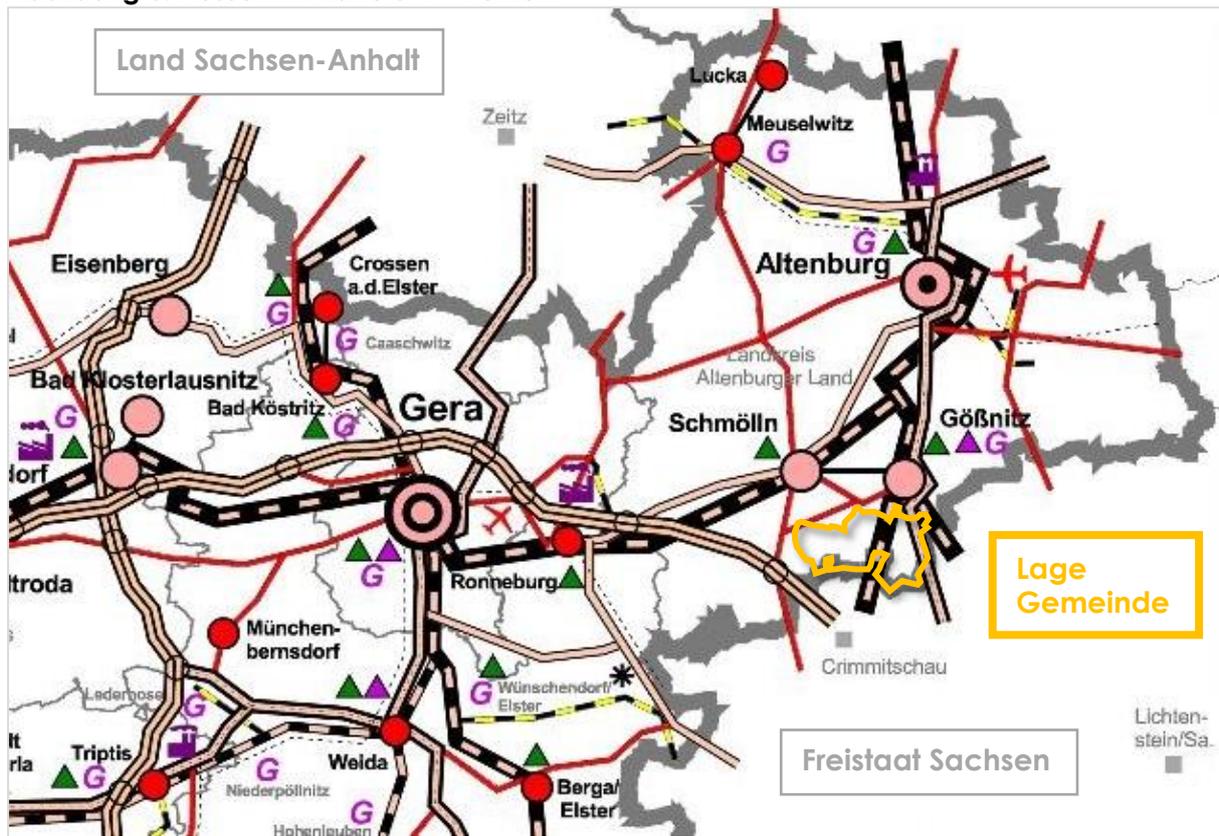
Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Thüringen sowie des Regionalplans besteht für die Gemeinde Ponitz keine zentralörtliche Einstufung. Somit ist raumordnerisch eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorgesehen.

### **Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1-1 - Raumstruktur**



Quelle: Regionalplan Ostthüringen

Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3-1 - Verkehr



Quelle: Regionalplan Ostthüringen

Karte 3-1 – Verkehr

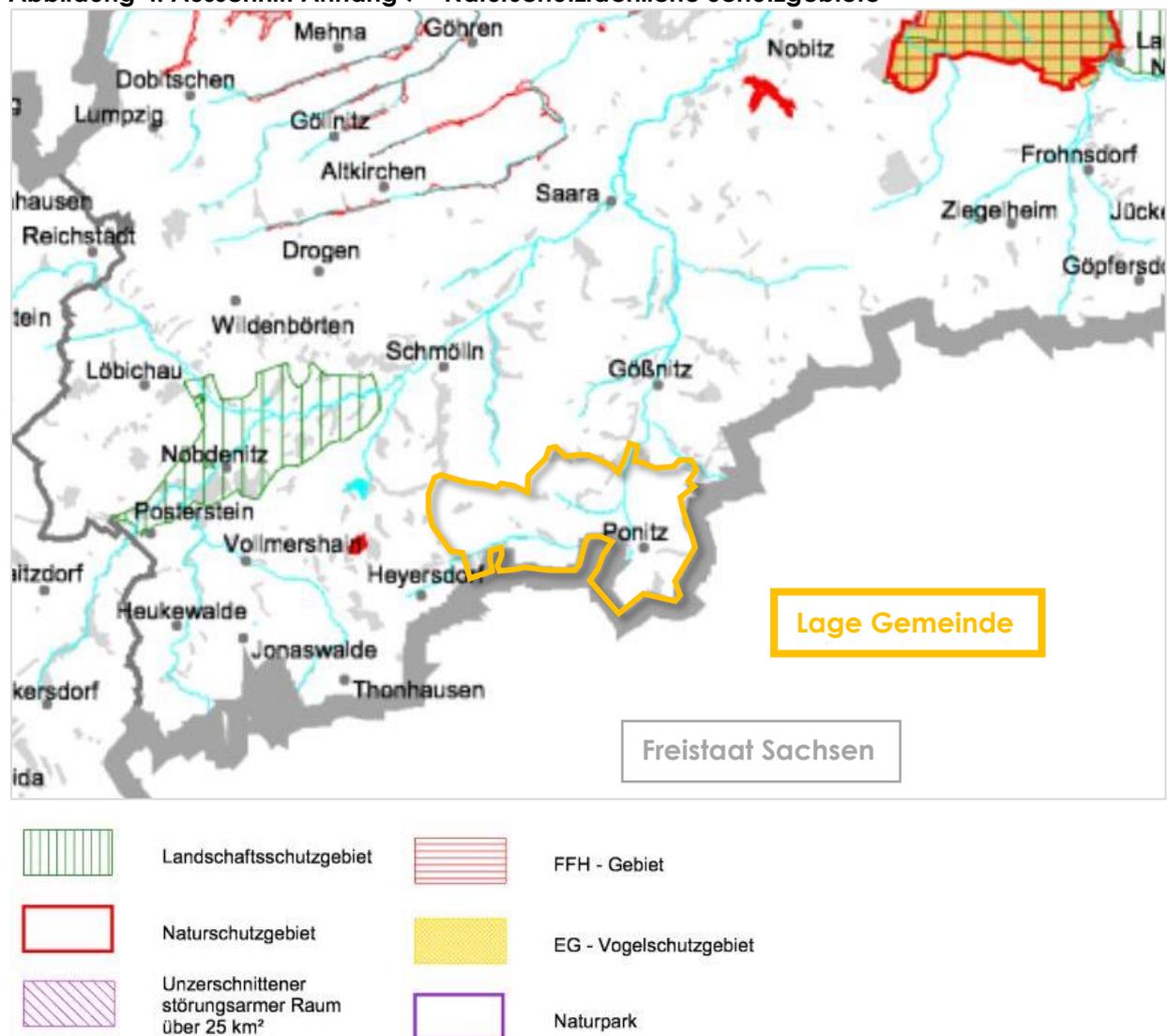
Durch das Gemeindegebiet verlaufen die beiden europäisch bedeutsamen Schienenverbindungen "Mitte – Deutschland – Verbindung" (Dortmund/ Frankfurt am Main - Erfurt – Jena – Gera – Chemnitz – Dresden) und "Sachsen – Franken – Magistrale" (Zweig Leipzig – Altenburg – Hof). Für die großräumig bedeutsame Straßenverbindung B 93 soll ein bestandsnaher Ausbau für den Streckenabschnitt zwischen Göbnitz

und Abzweig Guteborn erfolgen. Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich durch die regional bedeutsame Straßenverbindung L 1359 tangiert. In dem nahgelegenen Mittelzentrum Schmölln/Göbnitz bestehen Verknüpfungspunkte Bahn - Bus. Die Stadt Göbnitz verfügt zudem noch über den Verknüpfungspunkt Bahn – Bahn und einer ausgewiesenen Güterverkehrsstelle und einer potenziellen Güterverladestelle. Westlich der Gemeinde Ponitz verläuft die europäisch bedeutsame Straßenverbindung A 4 mit den Anschlussmöglichkeiten Schmölln und Meerane.

Anhang 7 – Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Westlich des Gemeindegebietes Ponitz liegt das Landschaftsschutzgebiet "Sprottetal" und das Naturschutzgebiet "Brandrübeler Moor".

**Abbildung 4: Ausschnitt Anhang 7 - Naturschutzfachliche Schutzgebiete**



Quelle: Regionalplan Ostthüringen

### Anhang 8 – Hochwasser und Trinkwasserschutz

Durch das Gemeindegebiet Ponitz verläuft die Pleiße (Gewässer I. Ordnung) sowie die Gewässer Löpitzbach, Gistige und Schilfgraben (Gewässer II. Ordnung). Im Bereich der Pleiße sind Überschwemmungsgebiete und Überschwemmungsgefährdete Gebiete festgesetzt. Die Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in den FNP übernommen. Zudem befinden sich Wasserschutzgebiete der Schutzzone II östlich und westlich der Pleiße. Die Abgrenzungen der Trinkwasserschutzzonen wurden anhand der zugearbeiteten Daten des Thüringer Landesverwaltungsamtes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Ausweisung dient als Hinweis mit Anstoßwirkung für nachgeordnete verbindliche Bebauungsplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren. Standortkonkrete Aussagen zu bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzzonen sind über die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Altenburger Land oder das Thüringer Landesverwaltungsamt einzuholen.

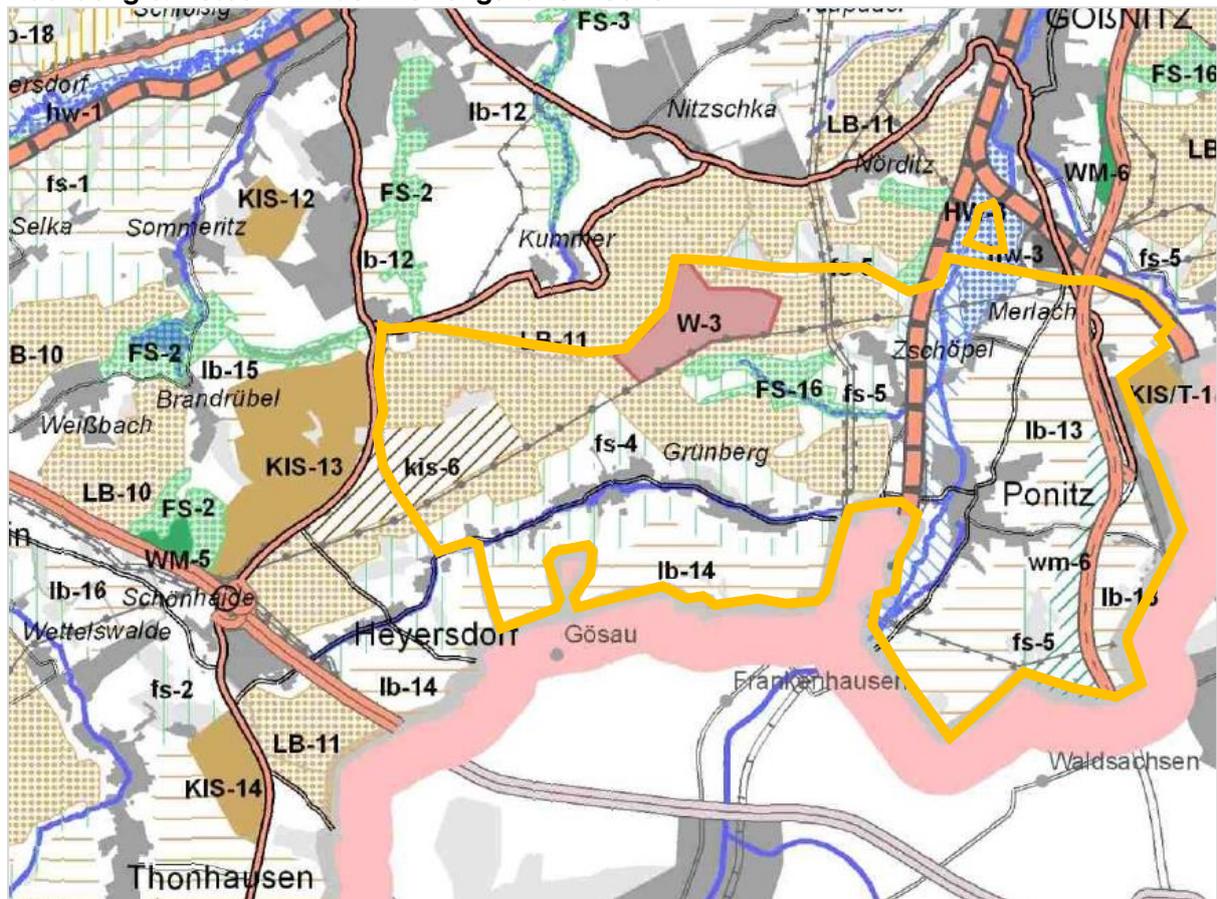
**Abbildung 5: Ausschnitt Anhang 8 - Hochwasser und Trinkwasserschutz**



Raumnutzungskarte – Ostteil

Im Norden des Gemeindegebietes ist ein Vorranggebiet Windenergie (W – 3) festgesetzt. Ein Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS – 16) befindet sich nordöstlich des Ortsteils Grünberg. Angrenzend an die Siedlungsbereiche der Ortsteile Grünberg und Zschöpel sowie im südöstlichen Gemeindegebiet sind Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung (fs – 4 und fs – 5) ausgewiesen. Entlang des Flussverlaufes der Pleiße ist ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (hw – 3) und im nördlichen Gemeindegebiet ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (HW – 3) ausgewiesen. Nordwestlich der Bahntrasse liegt ein Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (LB – 11). Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftlicher Bodennutzung befinden sich im südlichen (lb – 14) und östlichen (lb – 13) Teilbereich des Gemeindegebietes. Westlich der durch das Plangebiet verlaufenden B 93 ist ein Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (wm – 6) ausgewiesen. Die östliche Gemeindegrenze tangiert ein Vorranggebiet Rohstoffe (KIS/T – 1). An der Gemeindegrenze zu Heyersdorf, nördlich der Hochspannungsleitung, liegt zudem ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffe (kis – 6). Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft in Ost – West – Richtung eine Höchstspannungsfreileitung (380 kV und mehr). Westlich des Ortsteils Zschöpel verlaufen in Nord – Süd – Richtung eine überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr) sowie eine Hochspannungsleitung (110 kV und mehr) entlang der Bahnstrecke. Südlich des Siedlungsbereiches von Ponitz verläuft in Ost – West – Richtung ebenfalls eine Gashochdruckleitung.

Abbildung 6: Ausschnitt Raumnutzungskarte - Ostteil



**Infrastruktur**

**Ziel / Z**

**Grundsatz / G**

**Nachrichtliche Wiedergabe  
LEP / Bestand**

**Verkehrsinfrastruktur**

- Europäisch bedeutsame Schienenverbindung
- Großräumig bedeutsame Schienenverbindung
- Überregional bedeutsame Schienenverbindung
- Regional bedeutsame Schienenverbindung**
- Trassensicherung Schienenverbindung**
- sonstige Schienenverbindung



- Europäisch bedeutsame Straßenverbindung
- Großräumig bedeutsame Straßenverbindung
- Überregional bedeutsame Straßenverbindung
- Regional bedeutsame Straßenverbindung**
- sonstige Straßenverbindung



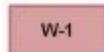
Anschlussstelle



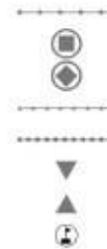
**Ver- und Entsorgungsinfrastruktur**

**Vorranggebiet**

**Windenergie**, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben



- Hochspannungsleitung (110 kV und mehr)
- Umspannwerk (110 kV und mehr)
- Kraftwerk (250 MW und mehr)
- Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)
- Fernwasserleitung
- Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)
- Abfallentsorgungsanlage
- Golfplatz



**Freiraumstruktur**

**Ziel / Z**

**Grundsatz / G**

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Standortsicherung für Flutungspolder



**Vorranggebiet    Vorbehaltsgebiet**

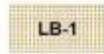
**Freiraumsicherung**



**Hochwasserschutz**



**Landwirtschaftliche Bodennutzung**



**Waldmehrung**



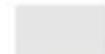
**Rohstoffe**



**Tourismus und Erholung**



Wald



Gewässer



Fließgewässer



Quelle: Regionalplan Ostthüringen

**Vorranggebiete** stellen die Ziele der Raumordnung dar und sind im Flächennutzungsplan zu beachten. **Vorbehaltsgebiete** stellen dagegen Grundsätze der Raumordnung dar und sind als allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachhaltige Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung sind, anders als die Ziele der Raumordnung, der Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. Die getroffenen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind abschließend in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

**Tabelle 2: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes Ostthüringen**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet	Ausweisung/Umgang im FNP
Vorranggebiet Windenergie (W – 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorranggebiet Windenergie wurde zurückgenommen</li> <li>- keine Darstellung im FNP</li> </ul>
Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS – 16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung des geplanten geschützten Landschaftsbestandteils "Der Zenkel"</li> <li>- Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>- Ziel der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild wird mit der o.g. Darstellung im FNP</li> </ul>
Vorranggebiet Hochwasserschutz (HW – 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Ausweisung von Bauflächen im Bereich des HW-3</li> <li>- keine Ausweisung von Bauflächen im Uferbereich der Pleiße</li> <li>- Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Pleiße im FNP</li> <li>- Dem Ziel der Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz wird mit o. g. Darstellung Rechnung getragen</li> </ul>
Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (LB – 11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- Darstellung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, sofern sie der landwirtschaftlichen Bodennutzung nicht widersprechen</li> <li>- Dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung entsprechen die Darstellungen im FNP.</li> </ul>
Vorranggebiet Rohstoffe (KIS/T – 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung des Lehm- und Kiestagebaus Ponitz/Hainichen (Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen)</li> <li>- Darstellung des bereits rekultivierten Bereichs durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft</li> <li>- Dem Ziel der langfristigen Sicherung der Rohstoffversorgung und dem Abbau wird durch die Darstellung des derzeit betriebenen Tagebaus Ponitz/Hainichen entsprochen.</li> </ul>
Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung (fs – 4 und fs – 5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fs-5: Darstellung des bestehenden Waldes</li> <li>- fs-4: teilweise Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft</li> <li>- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- Berücksichtigung in nachgeordneten Planungen sowie die Gewichtung gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> </ul>
Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (hw – 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Ausweisung von Bauflächen/Baugebieten im FNP im Bereich des hw-3</li> <li>- innerhalb der Ortslage Ponitz erfolgt entlang der Pleiße die Ausweisung von Grünflächen. Dies dient der Freihaltung von Bebauung und der Ufersicherung</li> <li>- Berücksichtigung in nachgeordneten Planungen sowie die Gewichtung gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> </ul>
Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftlicher Bodennutzung (lb – 14 und lb – 13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lb-13: überwiegende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- lb-13: Neuausweisung GE-Standort Guteborn</li> <li>- lb-14: Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- Berücksichtigung in nachgeordneten Planungen sowie die Gewichtung gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> </ul>

Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (wm – 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung als Fläche für Wald i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M6 – Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen)</li> <li>- den ebenen Flächen wurde der Vorrang als Landwirtschaftsfläche gewährt</li> <li>- Berücksichtigung in nachgeordneten Planungen</li> <li>- Gewichtung gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> </ul>
Vorbehaltsgebiet Rohstoffe (kis – 6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft i.V.m. der Ausweisung einer Fläche zur Abgrabung von Bodenschätzen</li> <li>- zeitlich ungewisse Inanspruchnahme der Rohstoffgewinnung</li> <li>- Berücksichtigung in nachgeordneten Planungen sowie die Gewichtung gegenüber konkurrierenden Nutzungen</li> </ul>

Hinweis:

Karten ohne Erwähnung enthalten keine regionalplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

Fazit:

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wurden in der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Vorentwurf 08/2016, im Entwurf 01/2018 und im Entwurf 04/2019 berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan unterscheidet nach dem erkennbaren ortstypischen Bebauungszusammenhang. Die konkrete Beurteilung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt in der nachgeordneten verbindlichen Bauungs- bzw. der Baugenehmigungsplanung. Dem Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" wird durch die Ausweisung des vor Ort erkannten Bebauungszusammenhangs entsprochen. Im Flächennutzungsplan werden die Zielstellungen für eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes aus der vorhandenen baulichen Prägung und unter Beachtung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung abgeleitet. Die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke orientiert sich zudem am gemeindebezogenen Bedarf, insoweit die verfügbaren Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes eine Beurteilung zulassen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen (nach G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP) wird in den Ortslagen Ponitz, Guteborn und Grünberg ein besonderes Gewicht beigemessen. Bekannte leerstehende Gebäude und Brachflächen im Siedlungsbereich wurden den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, so dass erkennbar eine Reaktivierung dieser Flächen durch die Gemeinde beabsichtigt ist.

## 2.2 Fachplanungen

Folgende Fachplanungen wurden bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

- Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue, Stand 1998
- Straßenplanung B 93 Ortsumfahrung Gößnitz
- Netzverstärkung 380 kV Höchstspannungsleitung Röhrsdorf – Weida – Remptendorf, Stand 03.05.2016
- 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes, Stand 2013/2014
- Dorfentwicklungsplanung Ponitz, Stand Oktober 1999
- Dorfentwicklungsplanung Grünberg, Stand Dezember 2005
- Agrarstrukturelle Vorplanung Podelwitz, Stand Oktober 1994
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Guteborn/Ponitz, Stand Oktober 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Merlach/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Zschöpel/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Grüneberg/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Ponitz, Stand September 1999
- Chronik der Gemeinde Ponitz
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Rekultivierung der ehem. Hausmülldeponie Gößnitz, OT Hainichen, Stand 30. Juni 2010

## 2.3 Planungsziele des Flächennutzungsplanes

- Aufstellung einer **bedarfsorientierten Bauleitplanung** unter Beachtung demografischer Veränderungen und wirtschaftlicher Erfordernisse
- **Bauflächenentwicklungen** sollen sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Landschaft einfügen; eine **Zersiedelung** der Landschaft ist zu vermeiden
- es soll eine, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte gemeindliche **Eigenentwicklung** unter weitgehender **Erhaltung** und Sicherung der gewachsenen Siedlungsstrukturen vorgenommen werden; örtliche Besonderheiten sind bei der Formulierung von Entwicklungsabsichten zu beachten
- Sicherung der **Wohnfunktion** mit der Unterbringung von **nichtstörenden Gewerbebetrieben**
- Sicherung und Entwicklung ortsansässiger **landwirtschaftlicher Betriebe**
- **Nachnutzung von brachgefallenen Bauflächen und Rückbauflächen**
- Sicherung und Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen zur Erfüllung der Aufgaben der **Da-seinsvorsorge** für die örtliche Bevölkerung
- Der Bestandserneuerung sowie der Nutzung vorhandener Bauflächen und Reserven (**Innenentwicklung**) wird **Vorrang vor Neuausweisungen** eingeräumt
- Berücksichtigung bestehender rechtskräftiger Bauleitpläne
- Beachtung der Belange des **Natur- und Landschafts-, Wasser-, Klima- und Bodenschutzes** sowie des **Landschaftsbildes** und der Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Neuausweisung von Bauflächen
- Sicherung und Entwicklung der **örtlichen Grünsysteme** mit privaten und öffentlichen Grünflächen v.a. Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätzen, Kleingärten, Parkanlagen, Friedhöfen sowie Fließ- und Stillgewässern, bebauungsfreien innerörtlichen Grünzonen, markanten Gehölzbeständen und Einzelbäumen
- Sicherung von geeigneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in den Naturhaushalt

### 3. SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN

#### 3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Ponitz liegt in Ostthüringen, im südöstlichen Teil des Landkreises Altenburger Land und unmittelbar an der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen. Die thüringische Gemeinde erstreckt sich beiderseits des Flusslaufes der Pleiße mit den Ortsteilen Ponitz, Grünberg, Zschöpel, Merlach und Guteborn auf einer Fläche von ca. 1.726 ha.

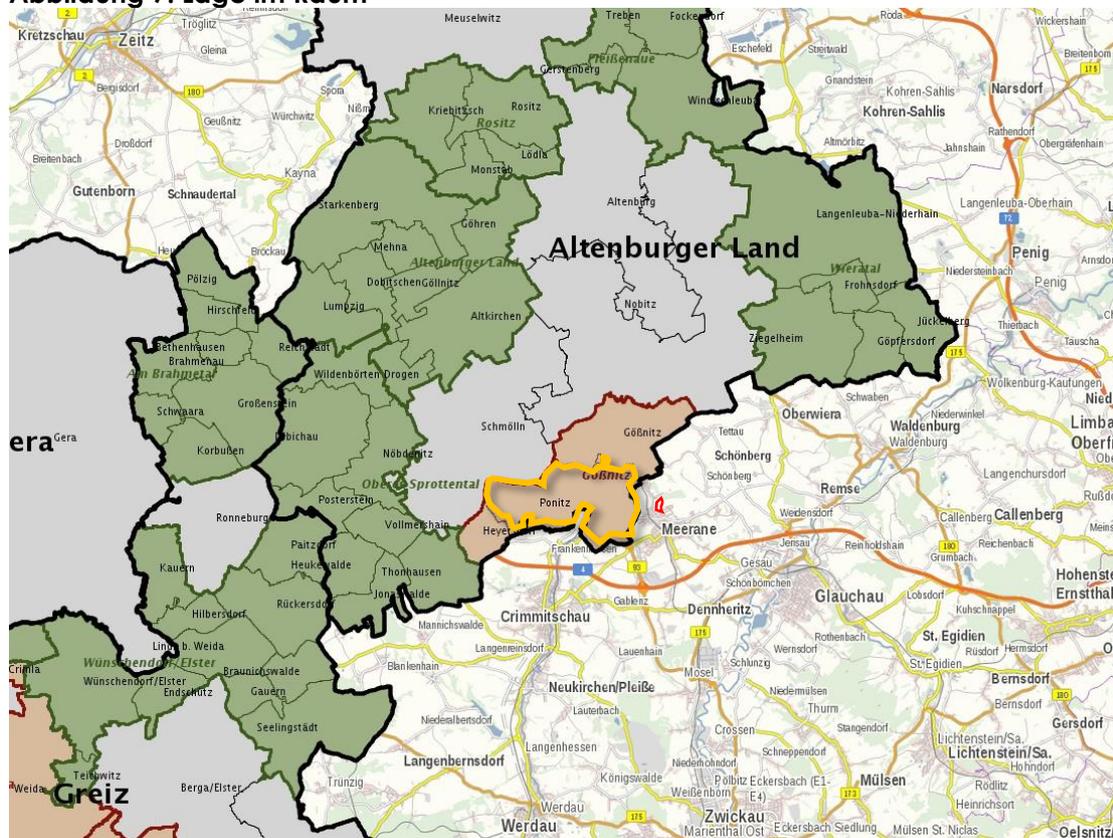
Nachbargemeinden:

Göbnitz	Landkreis Altenburger Land, Freistaat Thüringen
Schmölln	Landkreis Altenburger Land, Freistaat Thüringen
Heyersdorf	Landkreis Altenburger Land, Freistaat Thüringen
Meerane	Landkreis Zwickau, Freistaat Sachsen
Crimmitschau	Landkreis Zwickau, Freistaat Sachsen

Entfernungen zu den Zentralen Orten in der Umgebung:

Oberzentrum Gera ca. 27 km
Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Altenburg ca. 14 km
Mittelzentrum Schmölln ca. 7 km
Mittelzentrum Göbnitz ca. 3 km

**Abbildung 7: Lage im Raum**



Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug

Die Meeraner Straße verbindet Ponitz mit der Bundesstraße B 93, welche über die Anschlussstelle Meerane auf die BAB 4 und die Anschlussstelle Borna auf die BAB 72 führt. In der Nachbargemeinde Heyersdorf besteht über die Anschlussstelle Schmölln eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf die BAB 4. Der Haltepunkt Ponitz ermöglicht durch das Netz der Deutschen Bahn AG eine Verbindung in Richtung Altenburg und in Richtung Hof (Sachsen – Franken – Magistrale).

## **3.2 Natürliche Gegebenheiten**

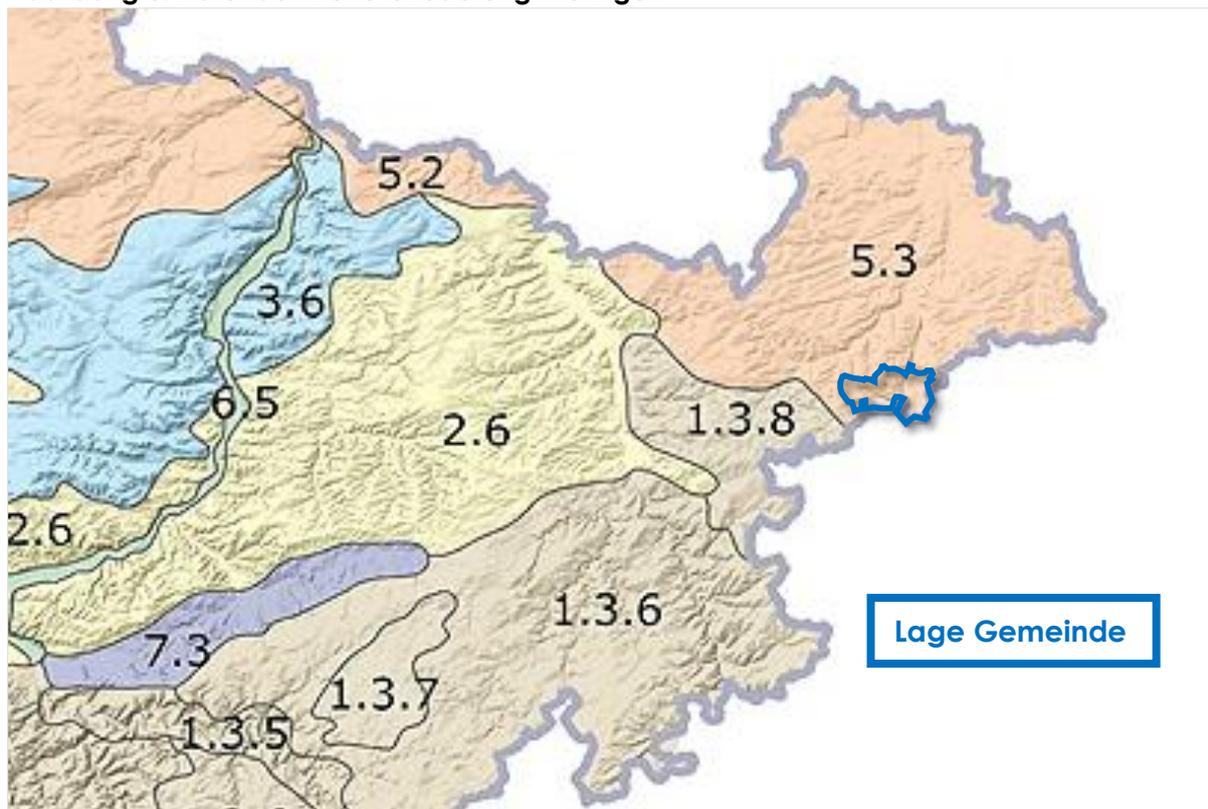
### **3.2.1 Natürliche Gliederung und Oberflächenform**

Der Landkreis Altenburger Land gehört zum Osterland, einer flachwelligen Hügellandschaft im Ländereck von Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Naturräumlich ist der größte Teil des Landkreises, einschließlich der Gemeinde Ponitz zum Ackerhügelland in der Unterordnung des Altenburger Lößgebietes zuzuordnen.

Unter dem Löss liegen tertiäre Sande, Kiese und Tone, in denen Braunkohleschichten eingelagert sind. Das Altenburger Lössgebiet, das allmählich von Norden nach Süden ansteigt, wird wegen seinen fruchtbaren, nährstoffreichen Böden (vor allem Parabraunerden auf Löss) vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das flachwellige Ackerhügelland wird von mehreren flachen Kerbsohlentälern u.a. der Pleiße durchzogen. Auf Grund der günstigen Bodenverhältnisse (hohe Bodenkenwerte/ Bodenzahlen) sind die Ortslagen von ausgedehnten ausgeräumten und dadurch strukturarmen Landwirtschaftsflächen umgeben.

Die Gemeinde Ponitz befindet sich in einer Höhenlage von 210 m bis 300 m ü. NHN.

Abbildung 8: Naturräumliche Gliederung Thüringen



- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | 5 Ackerhügelländer                |
|  | 5.1 Innerthüringer Ackerhügelland |
|  | 5.2 Weißenfelder Lössplatten      |
|  | 5.3 Altenburger Lössgebiet        |
|  | 5.4 Grabfeld                      |

Quelle: Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie

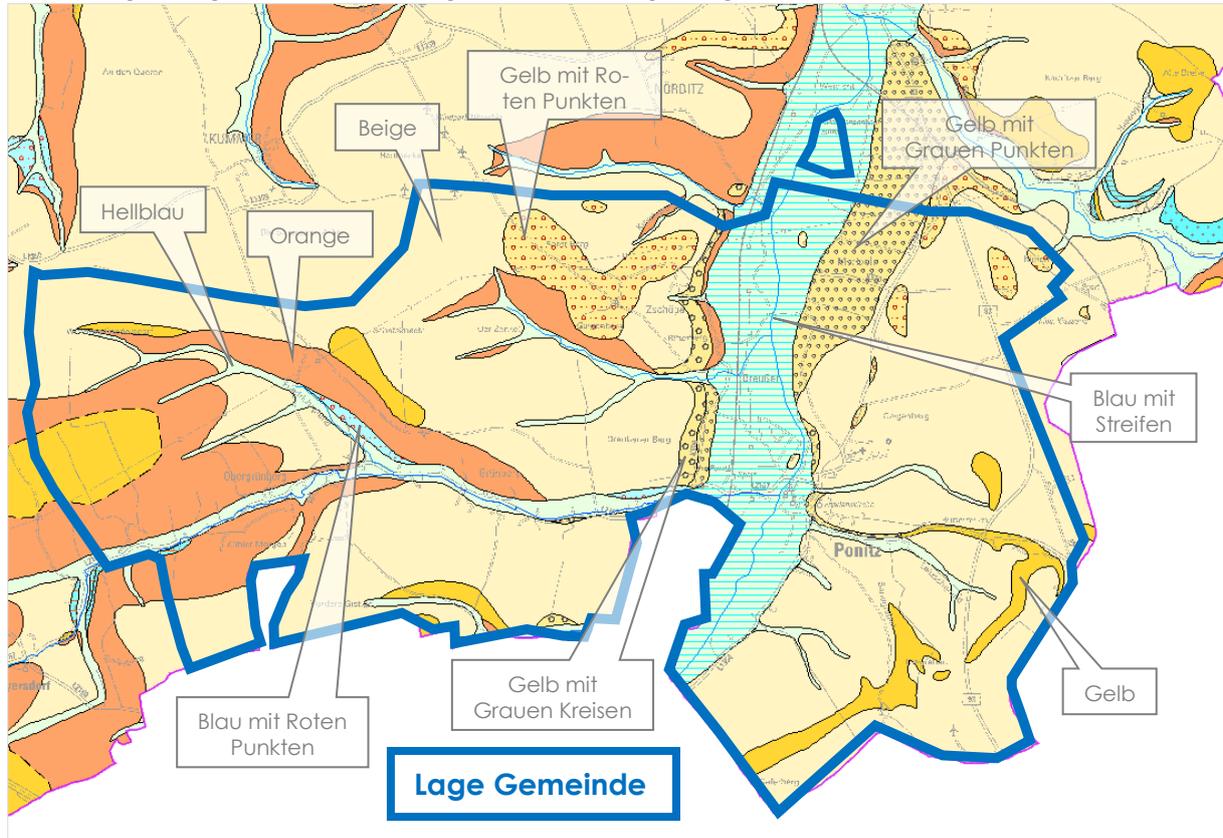
### 3.2.2 Geologie und Rohstoffgewinnung

Laut Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) befindet sich das Plan-  
gebiet regionalgeologisch betrachtet im südöstlichen Bereich der Zeit-Schmöllner  
Mulde. Im tieferen Untergrund stehen Sand- und Siltsteine des Unteren Buntsandsteins  
an, deren Tieflage von Westen nach Osten zunimmt (6 m bis 25 m). Nördlich von Grün-  
berg, südwestlich von Zschöpel treten diese Festgesteine zutage. In den Tallagen sind  
an deren Basis Konglomerate des höheren Zechsteins aufgeschlossen. Insbesondere  
westlich von Zschöpel und entlang der Pleißenau bei Dreußen sind pleistozäne Kiese  
und Sande (Schmelzwassersande) verbreitet. Nach der geologischen Karte 1: 25.000  
(Blatt 5140, Meerane-Crimmitschau) treten im übrigen Planungsgebiet an der Oberflä-  
che überwiegend Löß und Lößderivate der Weichsel-Kaltzeit auf, die im Osten eine  
Mächtigkeit von bis zu 11 m erreichen können.

Im Bereich der Vorfluter sind holozäner Auelehm und Auekies von 3 bis max. 5 m Mäch-  
tigkeit (randlich geringer) verbreitet.

Die geologische Zusammensetzung des Bodens wird durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in der Digitalen Geologischen Karte von Thüringen für den Maßstab 1:25.000 (GK 25) wie folgt beschrieben:

**Abbildung 9: Lage des Gemeindegebietes in der geologischen Karte (GK 25)**



<b>Orange</b>	
Name der Kartiereinheit	Calvörde- und Fulda-Folge, basal oft konglomeratisch (Schmölln-Formation)
Lithostratigraphisches Kürzel	zSc+suC
Lithologische Kurzbeschreibung	Sandstein, feldspatreich, kaolinisiert, lokal konglomeratisch, vorwiegend tonig zementiert, selten karbonatisch zementiert, plattig bis bankig, ziegelrot bis gelblichrot, gelblichgrau bis grünlichgrau; untergeordnete Zwischenlagen von Tonsiltstein
Mächtigkeit [m]	50 bis 50
Hinweise zu den Mächtigkeiten	nur tieferer Teil vorhanden
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Gelb</b>	
Name der Kartiereinheit	Eozän
Lithostratigraphisches Kürzel	teo
Lithologische Kurzbeschreibung	Kies und Sand, Gerölle vorwiegend Quarz und Kieselschiefer, lokal durch Eisen- und Manganhydroxide zementiert, weiß bis gelblich, oft streifig; untergeordnet Ton, weiß bis hellgrau; darunter lokal Braunkohle, weitgehend abgebaut, mulmig bis erdig;
Mächtigkeit [m]	30 bis 40
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Beige</b>	
Name der Kartiereinheit	weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden
Lithostratigraphisches Kürzel	qwLo
Lithologische Kurzbeschreibung	Silt, sandig, schwach feinkiesig, schwach tonig, oberflächennah entkalkt, ungeschichtet, gelbbraun
Mächtigkeit [m]	0 bis 10
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Hellblau</b>	
Name der Kartiereinheit	fluviatile Ablagerungen (Auesedimente) des Holozän
Lithostratigraphisches Kürzel	qhf
Lithologische Kurzbeschreibung	Silt, tonig, sandig bis kiesig
Mächtigkeit [m]	0 bis 1,5
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Blau mit Roten Punkten</b>	
Name der Kartiereinheit	Schmölln-Formation (konglomeratische und sandige Randfazies des Oberen Zechsteins)
Lithostratigraphisches Kürzel	zSc
Lithologische Kurzbeschreibung	Konglomerat, Komponenten vorwiegend Quarz seltener Kristallin und Kieselschiefer, Matrix reich an kaolinisiertem Feldspat, stellenweise silikatisch zementiert, oft unverfestigt, massig, rot, gelblich bis grau
Mächtigkeit [m]	0 bis 20
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Gelb mit Roten Punkten</b>	
Name der Kartiereinheit	glazifluviatile Ablagerungen der Elster-Kaltzeit
Lithostratigraphisches Kürzel	qegf
Lithologische Kurzbeschreibung	Kies, glaziales Material führend, braun bis gelb, grau bis weiß, wechsellagernd mit Sand, weiß
Mächtigkeit [m]	0 bis 10
Hinweise zu den Mächtigkeiten	größer als
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Gelb mit Grauen Kreisen</b>	
Name der Kartiereinheit	Hauptmittelterrasse
Lithostratigraphisches Kürzel	qsHM
Lithologische Kurzbeschreibung	Kies und Sand, z.T. steinig, glaziales Material selten, braunrot bis gelb, hellgrau
Mächtigkeit [m]	0 bis 7
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Gelb mit Grauen Punkten</b>	
Name der Kartiereinheit	Untere Mittelterrasse
Lithostratigraphisches Kürzel	qsUM
Lithologische Kurzbeschreibung	Kies, steinig, sandig, siltig
Mächtigkeit [m]	0 bis 5
Hinweise zu den Mächtigkeiten	unsicher
Metamorphe Überprägung	keine

<b>Blau mit Streifen</b>	
Name der Kartiereinheit	Auelehm (Aueschluffe, Auetone)
Lithostratigraphisches Kürzel	qhL
Lithologische Kurzbeschreibung	Silt, sandig, tonig, z.T. kiesig
Mächtigkeit [m]	0 bis 1,5
Hinweise zu den Mächtigkeiten	
Metamorphe Überprägung	keine

Quelle: Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie

### Rohstoffgeologie

Im Plangebiet befinden sich Rohstoffpotenzialflächen, in denen oberflächennah Kies-sande unterschiedlicher Alterstellung verbreitet sind. Im Gebiet Grünberg streichen großflächig aufgelockerte Konglomerate der Fulda – Folge (Zechstein 7) aus. Insbesondere die Rohstoffpotenzialflächen der aufgelockerten Konglomerate besitzen für den Raum Schmölln und angrenzende Gebiete perspektivisch große Bedeutung und sind zur Gewährleistung einer langfristigen Versorgungssicherheit weitestgehend vor Blockierung, z.B. durch Überbauung, zu schützen.

In der Pleißenau sind saalekaltzeitliche und außerhalb der Aue örtlich auch elsterkaltzeitliche Kiessande von eher geringer Mächtigkeit und nur lokaler Bedeutung verbreitet. Im bergrechtlichen genehmigten Gewinnungsfeld "Lehm und Kiessand Gößnitz/Ponitz/Hainichen" werden derzeit pleistozänen Kiessande gewonnen. Das Feld befindet sich im Nordosten von Ponitz und liegt nur teilweise im Plangebiet. Der Regionalplan Ostthüringen weist hierfür das Vorranggebiet "VR KIS/T-1 Ponitz/Hainichen" für die Rohstoffsicherung und –gewinnung aus.

Die Gößnitzer Abbruch- und Recycling GmbH erwarb 1994 von der Treuhandanstalt das Bergwerkseigentum für das Bergwerkfeld Gößnitz/Hainichen zur Gewinnung von tonigen Gesteinen. Bei der Erkundung der Lehmmächtigkeiten wurde vom Betreiber anstehender Kiessand in abbauwürdiger Mächtigkeit festgestellt.

Nach Beseitigung bzw. Gewinnung des Lößlehms entwickelt sich der Tagebau mit Lehm- und Kiessandgewinnung auf voller Breite in westlicher und südlicher Richtung bis an die jeweiligen Grenzen des Bergwerkseigentums.

Bis zum 30.06.2019 liegt eine Hauptbetriebszulassung für den Tagebau Ponitz/Hainichen vor. Nach Aussagen der Gößnitzer Abbruch & Recycling GmbH werden entsprechend des derzeitigen Bedarfs an Kiessand und dem damit verbundenen Abbaufortschrittes die Rohstoffvorräte bis zum Jahr 2030 (Planungshorizont) nicht abgebaut sein. Aus diesem Grund erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung des Tagebaus als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen.

Ausgenommen von dieser Darstellung sind die Flächen der ehe. Deponie (siehe Kapitel 3.6.2 - Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Cadmium-belastete Flächen und Deponie), die bereits rekultiviert ist. Diese wird entsprechend des Planzeichens „Abfall“ gekennzeichnet. Die Eignung der Cd-belasteten Flächen zur Aufforstung wurde geprüft. Eine Verwendung von Gehölzen von cd-haltigen Flächen ist nicht möglich. Cadmium ist nicht löslich, so dass ein Bodenaustausch im Vorfeld vorzunehmen wäre.

Für das in der Raumnutzungskarte des RP-O ausgewiesene und in Grundsatz G 4-20 benannte Vorbehaltsgebiet "kis-6" im westlichen Gemeindegebiet liegt derzeit keine bergrechtliche Genehmigung vor. Der Beginn der Rohstoffgewinnung in diesem Bereich kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Daher erfolgt eine Doppeldarstellung des Vorbehaltsgebietes im Flächennutzungsplan als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen in Überlagerung einer Fläche für die Landwirtschaft.

#### Hydrogeologie

Zusammenhängendes Grundwasser bewegt sich innerhalb der Sandsteine und Konglomerate des Unteren Buntsandsteins (suC, Calvörde-Folge) und höheren Zechsteins (z7, Fulda-Folge), die im Untersuchungsgebiet den Hauptgrundleiter bilden.

In der Pleißenau (Ortslage Ponitz) tritt örtlich schwebendes Grundwasser im Bereich der Auekiese und der weichselkaltzeitlichen Schotter auf. In diesen Bereichen muss mit einem geringen Grundwasserflurabstand gerechnet werden, der im Einzelfall oberhalb der Gründungstiefe liegen kann.

#### Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung

Baugrundseitig bestehen für die ausgewiesenen Bebauungsflächen keine grundsätzlichen Probleme. In die Auensedimente können mitunter muddeartige Toneinlagerungen eingeschaltet sein, die für Gründungszwecke ungeeignet sind. Zudem wird auf die Problematik der Lößbecken in den Bereichen östlich der Pleißenau, der östlichen

Ortsteile von Ponitz und der südlichen Ortslage Niedergrünberg hingewiesen. Insbesondere auf ihre Setzungsempfindlichkeit und auf die Tragfähigkeitsveränderungen bei Wasseraufnahme, die unter Umständen besondere Vorkehrungen bei der Gestaltung von Gründungskörpern und Drainagen erfordern.

Des Weiteren befindet sich das Planungsgebiet laut Karte der Erdbebenzonen der DIN 4149 (Fassung 2005) in der Zone 1 eines seismisch aktiven Gebietes. Die **Erdbebenzone 1** umfasst Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis 7,0 zugeordnet ist, so dass besondere Anforderungen an Bauwerksgründungen zu stellen sind.

### 3.2.3 Klima

Der Landkreis Altenburger Land und das Gemeindegebiet gehören zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel. Die Region ist verhältnismäßig warm und trocken. Die langjährige Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4°C. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei durchschnittlich 560 mm. Da die Böden gut wasserhaltend sind, kommen Dürreerscheinungen äußerst selten vor. Hochdruckgebundene Nebellagen sind im Pleißetal häufig. Die Hauptwindrichtungen sind nach der Häufigkeit Nordwest, Südwest und West. Das Pleißetal ist eine wichtige Kaltluftleitbahn.

### 3.2.4 Gewässer

#### Fließende und stehende Gewässer

Durch das Gebiet des Flächennutzungsplanes verläuft in Richtung Süd nach Nord die Pleiße, ein Gewässer 1. Ordnung, für das das TLUBN Unterhaltungspflichtiger ist. Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen in, über, unter oder an Gewässern und deren 10m breiten Uferbereich sind gemäß den Bestimmungen von WHG und §79 ThürWG genehmigungspflichtig. Geplante Maßnahmen im vorgenannten Umfang sind vorab mit dem Referat 44 des TLUBN abzustimmen. Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Entlang der Talstraße im Ortsteil Grünberg erstreckt sich der Löpitzbach. Südlich der Ortslage Grünberg tangiert die Gistige das Plangebiet und nördlich der Ortslage befindet sich der Schilfgraben. Alle drei Bäche sind Gewässer II. Ordnung und münden in die Pleiße. Der Mühlgraben (Gewässer II. Ordnung) zweigt südlich der Ortslage Ponitz von der Pleiße ab und wird ihr nach der ehemaligen Mühle wieder zugeführt. Zu den stehenden Gewässern gehören die Mühlenteiche in Ponitz und Grünberg, der Bahnteich und mehrere kleine Teiche.

Es besteht das Ziel bestehende Verrohrungen, Querverbauung und Begradigungen von Fluss- und Bachläufen sowie deren naturfernen Ausbau zurückzubauen. Dabei sind die Zielstellungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG für eine nachhaltige naturnahe Gewässerstruktur und Durchgängigkeit für die Gewässer I. und II. Ordnung zu beachten.

### Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

#### Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Pleiße, dass von der Landesgrenze Thüringen/Sachsen bis zur Bahnüberführung bei Löhningen per Rechtsverordnung vom 11.05.2006 festgesetzt wurde (ThürStAnz. Nr. 30/2006, S. 1177), wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Überschwemmungsgebiet gelten die Schutzvorschriften der §§78 und 78a WHG sowie die ergänzenden Bewirtschaftungsregelungen des §4 der o. g. Rechtsverordnung.

Die Pleiße, die das Gemeindegebiet von Süd nach Nord durchfließt, ist ein Gewässer erster Ordnung gemäß Anlage 1 zu §3 Nr. 1 Thüringer Wassergesetz. Im Flächennutzungsplan wird sie über weite Strecken **als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr. 10 BauGB) - Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz (M1)** ausgewiesen. Die Pleiße im Gemeindegebiet ist Teil des Oberflächenwasserkörpers Mittlere Pleiße.

Zu den Fachplanungen zählen das Maßnahmenprogramm und der Bewirtschaftungsplan, die durch Verwaltungsvorschrift vom 24.11.2015 (ThürStAnz **Nr. 51/2015, S. 2338**) für verbindlich erklärt und deren Inhalte im **Landesprogramm Gewässerschutz (TMUEN 2016)** zusammengestellt wurden.

Im Landesprogramm Gewässerschutz sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes folgende Maßnahmen an der Pleiße vorgesehen:

- Wasserrückhalt fördern
- Eigendynamik initiieren

- Durchgängigkeit herstellen für die Querbauwerke
  - Absturz Merlach-Schneidemühle
  - Absturz Ponitz
  - Absturz oberhalb Ponitz und
  - Ponitzer Wehr

Der Umsetzungszeitraum ist bis 2021, mit Fristverlängerung bis spätestens 2027 geplant und liegt damit im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes. Als Anlage sind die betreffenden Maßnahmenblätter des Gewässerrahmenplanes angefügt. Das Landesprogramm Gewässerschutz ist auf der Internetseite des TLUBN in der Rubrik Kartendienste unter dem folgenden Link einsehbar:

- [http://antares.thueringen.de/cadenza/:jsessionid=1\\_F86B32A\\_7669179BAA41AD4BDC604E\\_1\\_D](http://antares.thueringen.de/cadenza/:jsessionid=1_F86B32A_7669179BAA41AD4BDC604E_1_D)
- bzw. unter
- [https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/aktionfluss/gewaesser/landesprogramm\\_9ws/index.aspx](https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/aktionfluss/gewaesser/landesprogramm_9ws/index.aspx)

Weitere Angaben zu den Wasserschutzgebieten und dem Überschwemmungsgebiet der Pleiße sind im Kapitel 3.6.3 – Sonstige Baubeschränkungen zu finden.

### **3.2.5 Böden**

Für das Gebiet der Gemeinde Ponitz sind überwiegend Parabraunerden und Braunerde-Pseudogleye auf Löß charakteristisch. Im Auenbereich der Pleiße und des Löpitzbaches entwickelten sich Vegene, Vega-Gleye sowie Gley-Vegene über sandigen und sandig-lehmigen holozänen Substraten. In der Region zählen die Auenböden und die Lößböden zu den – nicht nur agronomisch – wertvollen Böden. Im Hinblick auf den Bodenschutz sollten insbesondere die Auenbereiche, soweit noch möglich, freigehalten bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden. Im Rahmen des vorsorgenden nachhaltigen Bodenschutzes ist die Neuversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und falls nicht anders möglich durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Zudem ist eine Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen zu favorisieren.

### **3.2.6 Flora und Fauna**

Die reale Vegetation in der Gemeinde Ponitz ist zahlreichen Pflanzengesellschaften zuzuordnen, die in der Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen (1999) je nach Ortsteil sowie in der Offenland- und Waldbiotopkartierung erfasst wurden und die einen unterschiedlichen Natürlichkeitsgrad aufweisen. Die Fauna in der Gemeinde Ponitz wird insbesondere durch typische Offenlandarten bestimmt:

#### **Tabelle 3: Fauna**

<b>Säugetiere</b>	<b>Vögel</b>	<b>Reptilien und Amphibien</b>
Reh, Wildschwein, Igel, Maulwurf, Mäuse, Feldhasen, Eichhörnchen, Marder, Iltis, Fuchs, Dachs und Fledermäuse	Sperling, Hausrotschwanz, Amsel, Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grasmücken, Buch- und Grünfink, Stieglitz, Mäusebussard, Steinkauz und Fasan	Ringelnatter, Wald- und Bergedeichse, Zauneidechse, Blindschleiche, Teichmolch, Grasfrosch, Laubfrosch, Erd-, Knoblauch- und Wechselkröte

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Still- und Fließgewässer wie z. B. die Pleiße oder Bäche, die in das Flusssystem der Pleiße entwässern. Diese bieten in der oberen Fließgewässerregion der Pleiße der Bachforelle als Leitfisch sowie weiterer Kleinfischarten Lebensraum und Laichhabitat.

### 3.3 Historische Gemeindeentwicklung

Der Ort Ponitz ist slawischen Ursprungs. Im Jahr 974 wird der von den Sorben geschaffene Pleißengau urkundlich erwähnt. Der Name Ponitz ist vermutlich nicht wie erst gedeutet auf Brunnen oder Quelle, sondern auf einen Landschaftsnamen "das Dorf an der Stelle, wo das Gelände abfällt" zurückzuführen. In frühgeschichtlicher Zeit führte eine Salzhandelsstraße von Halle über Leipzig, Altenburg und Zwickau nach Böhmen über die Höhenzüge durch Ponitzer Flur. Die Reihenhäuser Schönhain und Grünberg entstanden um 1100 durch Besiedelung von Bauern aus westlichen Gebieten. Die heutigen Ortsteile Zschöpel und Gosel wurden im Jahr 1140 erwähnt. Die erste Burganlage aus Holz existierte in Ponitz etwa zwischen 1100 - 1250. Urkundliche Nachrichten liegen darüber jedoch nicht vor. Als Rittersitz wird Ponitz erstmals 1254 urkundlich erwähnt. Zwanzig Jahre später schenkte Friedrich von Ponitz dem Kloster Crimmitschau eine Mühle. 1296 wird erstmals ein Ponitzer Pfarrer als Zeuge bei Verhandlungen mit dem nahen Frankenhausener Kloster erwähnt. Die Herren von Ponitz und Rußdorf leiteten ca. 1300 die Ansiedlung von deutschen Bauern aus den Gebieten westlich der Saale. Die Ritter zu Ponitz gehörten zu Anfang der reichsunmittelbaren Ritterschaft an, wurden aber spätestens nach 1300 Lehnsleute der Schönburger zu Glauchau bzw. der Markgrafen zu Meißen. 1349 ist eine erste Nachricht über die Kirche zu Ponitz und ein Vorwerk verzeichnet. Die mittelalterliche Wasserburg ist von 1418 - 1568 im Besitz der Familie von Ende und kommt dann in den Besitz der Familie von Thumshirn. Auf den vorhandenen Baulichkeiten der Wasserburg lässt Abraham von Thumshirn 1574 das jetzige Renaissanceschloss errichten. Der bedeutendste Besitzer des Ponitzer Schlosses war Wolf Conrad I. von Thumshirn, der als Diplomat am 14. Oktober 1648 den Friedensvertrag zur Beendigung des 30-jährigen Krieges mit unterzeichnete. Daraufhin erfolgte im Jahr 1650 eine Friedensfeier und Pflanzung der Friedenslinde am "Dreierhäuschen". Das Schloss blieb bis 1711 im Besitz der Familie Thumshirn und kam nach mehreren Besitzerwechseln 1821 in bürgerliche Hände. Die Parkanlage am Schloss stammt aus der Herrschaftszeit (1776 - 1821) der gräflich Beustschen Familie. Trotz Restaurierung der ursprünglichen Kirche im Jahr 1653 wurde 1733 - 34 an gleicher Stelle die jetzige Barockkirche erbaut. Die Orgel wurde in den Jahren 1734 - 1737 von Gottfried Silbermann erbaut und von Dorothea Elisabeth von Schönburg und Christiane Sibylla Edle von der Planitz gestiftet. Das gegenwärtige Pfarrhaus wird 1743 errichtet. Im Jahr 1784 wird Guteborn gegründet und 1883 nach Ponitz eingemeindet. Am 15. März 1844 wurde die Eisenbahnlinie Leipzig – Altenburg – Crimmitschau und am 15. November 1858 die Eisenbahnlinie Gößnitz - Glauchau eröffnet. Die Gemeinde Ponitz erhielt hingegen erst

---

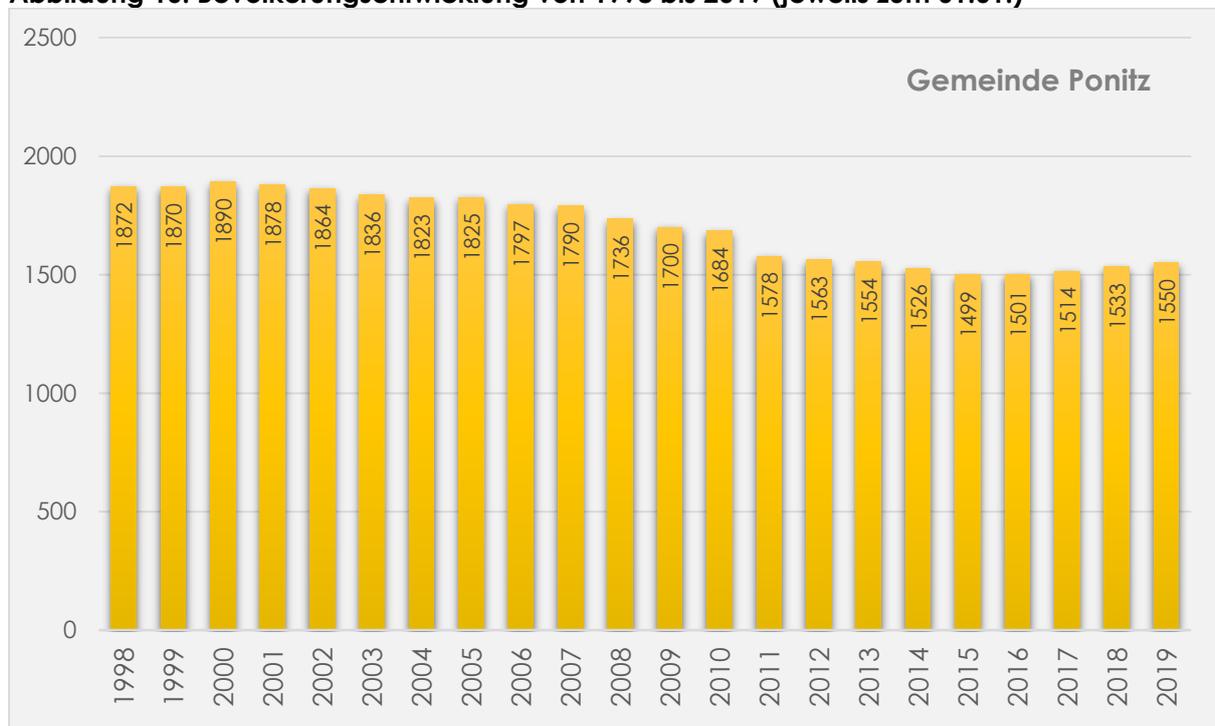
am 01. Oktober 1890 den Haltepunkt an der Strecke Leipzig – Altenburg – Crimmitschau. Dieser Haltepunkt wurde 1910 – 1912 zum Bahnhof mit Güterverkehr ausgebaut. Neben dem landwirtschaftlichen Haupterwerb entstanden nach 1900 in Ponitz eine Vielzahl kleiner Geschäfte und Handwerksbetriebe, die in den fünfziger und sechziger Jahren größtenteils wieder aufgegeben wurden. 1936 wurde Niedergrünberg mit Obergrünberg zu Grünberg vereinigt und im Jahr 1973 nach Ponitz eingemeindet. In den Jahren nach 1945 wurden im Gemeindegebiet zahlreiche Wohnungen für Kriegsflüchtlinge errichtet. Die Kollektivierung der Landwirtschaft unter sozialistischen Bedingungen vollzog sich in den sechziger Jahren. Nach 1990 erfolgte die Erschließung und Nutzung der Gewerbeflächen an der B 93 und die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden neben der Bewirtschaftung durch Agrargenossenschaften teilweise wieder von privaten Landwirten übernommen.

### 3.4 Bevölkerung

#### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Ponitz hatte in den Jahren 1998 bis 2015 einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2016 konnte hingegen ein leichter Anstieg festgestellt werden. Die Bevölkerungsverluste in Ponitz waren 2016 insgesamt mit ca. 19,8 % niedriger als im Landkreis Altenburger Land mit ca. 21,8 %. Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung wird auf der Grundlage der Gemeindegröße in Bezug auf die verfügbaren, allgemeinen Zahlen für Ostdeutschland bzw. Thüringen abgeschätzt. Gegenwärtig ist die Bevölkerungsentwicklung positiver, als in der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) erwartet. Am 31.12.2018 betrug die Einwohnerzahl in Ponitz 1.550 Einwohner.

**Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2019 (jeweils zum 01.01.)**



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 1998, 2016 und 2019**

Jahr	Gemeinde Ponitz		Altenburger Land	
	Einwohner	Verlust in %	Einwohner	Verlust in %
1998	1.872	-	117.143	-
2016	1.501	-19,8	91.607	-21,8
2019	1.550	-17,2	Keine Daten verfügbar	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

### 3.4.2 Altersaufbau

Der Anteil der Altersgruppe der unter 6 - jährigen ist in den vergangenen Jahren gesunken und hat 2011 mit 53 Säuglingen und Kleinkindern seinen Tiefpunkt erreicht. Seitdem steigt die Zahl wieder leicht an. Die Anzahl von Kindern zwischen 6 und 15 Jahren unterliegt starken Schwankungen. Nach zwischenzeitlichen Anstiegen in den Jahren 2000 und 2010 ist die Zahl wieder abgefallen. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist stark gesunken. Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist hingegen bis 2009 auf fast 400 Personen angestiegen. In den Folgejahren sank die absolute Anzahl der über 65 – jährigen aber der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg an. Gründe hierfür liegen in der stetig ansteigenden Lebenserwartung und dem Altern der geburtenstarken Nachkriegsgenerationen.

**Tabelle 5: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Jahren 2005, 2010 und 2015**

Altersgruppe	2005		2010		2015	
	Anzahl	Anteil an Gesamtbev.	Anzahl	Anteil an Gesamtbev.	Anzahl	Anteil an Gesamtbev.
0 - 6	94	5,2 %	54	3,2 %	61	4,1 %
6 - 15	115	6,3 %	150	8,9 %	113	7,5 %
15 - 65	1.236	67,7 %	1.101	65,4 %	970	64,7 %
65 +	380	20,8 %	379	22,5 %	355	23,7 %

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

**Tabelle 6: Altersstruktur, Stand 31.12.2015**

Altersgruppe	Gemeinde Ponitz				Altenburger Land			
	0 - 6	6 - 15	15 - 65	65 +	0 - 6	6 - 15	15 - 65	65 +
EW	61	113	970	355	3.904	6.024	56.112	26.304
Anteil in %	4,1	7,5	64,7	23,7	4,2	6,5	60,8	28,5

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Vergleich zum Landkreis zeigen sich Abweichungen auf. Der Anteil der Säuglinge und Kleinkinder ist beinahe identisch. In den Altersklassen 15 – 65 Jahren und 65 und mehr Jahren zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter liegt ca. 4 % über dem des Landkreises Altenburger Land. In der Altersgruppe der über 65-jährigen liegt die Gemeinde Ponitz mit fast 5 % unter dem Kreisdurchschnitt. Der prozentuale Anteil der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren weicht nur geringfügig vom Landkreis ab.

### 3.4.3 Bevölkerungs- und Wanderungsbewegungen

Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) hat im Zeitraum von 2000 bis 2015 fast ausschließlich einen Überschuss an Sterbefälle zu verzeichnen. Bei den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (Wanderungen) zeigen sich hingegen starke Schwankungen. In den Jahren 2005, 2007 und 2013 zeigten sich positive Wanderungssalden. In 2016 – 2018 verfügt die Bevölkerung über ein positives Saldo.

**Tabelle 7: Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017**

Jahr	Einwohner	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Zu- und Fortzüge	Veränderungen Gesamt
2000	1.890	+ 2	+ 18	+ 20
2001	1.878	- 1	- 11	- 12
2002	1.864	- 9	- 5	- 14
2003	1.836	+ 1	- 29	- 28
2004	1.823	- 4	- 9	- 13
2005	1.825	- 3	+ 5	+ 2
2006	1.797	- 7	- 20	- 27
2007	1.790	- 11	+ 4	- 7
2008	1.736	- 3	- 51	- 54
2009	1.700	- 17	- 19	- 36
2010	1.684	- 10	- 6	- 16
2011	1.578	- 4	- 35	- 39
2012	1.563	- 4	- 11	- 15
2013	1.554	- 13	+ 4	- 9
2014	1.526	- 3	- 23	- 26
2015	1.499	- 3	- 24	- 27
2016	1.501	-	+2	+2
2017	1.514	+1	+12	+13

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die nachfolgenden Tabellen zeigen detaillierte Angaben über die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen der Gemeinde Ponitz:

**Tabelle 8: Natürliche Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017**

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lebendgeborene	20	14	11	13	12	10	5	6	13	2	7	12	7	8	11	8	10	12
Gestorbene	18	15	20	12	16	13	12	17	16	19	17	16	11	21	14	11	10	11
Saldo	2	-1	-9	1	-4	-3	-7	-11	-3	-17	-10	-4	-4	-13	-3	-3	0	+1

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

**Tabelle 9: Räumliche Bevölkerungsbewegungen von 2000 bis 2017**

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzüge	79	74	62	55	78	54	58	78	51	54	44	57	60	67	50	55	70	79
Fortzüge	61	85	67	84	87	49	78	74	102	73	50	92	71	63	73	79	68	67
Saldo	18	-11	-5	-29	-9	5	-20	4	-51	-19	-6	-35	-11	4	-23	-24	+2	+12

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

### 3.4.4 Bevölkerungsprognose

Mit der **1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv)** des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) liegt für die Gemeinde Ponitz eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2035 mit Basisjahr 2014 vor. Diese theoretische Prognose geht von einer weiteren Abnahme der Bevölkerung auf 1.040 Einwohner für das Jahr 2035 aus. Für den Landkreis Altenburger Land wird ein Bevölkerungsverlust von 23,6 % bis zum Jahr 2035 angenommen. (TLS, 07.07.2016) Das Ergebnis der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung basiert für Gemeinden unter 5.000 Einwohner auf dem Verfahren der Gruppenberechnung. Dabei werden kleine Gemeinden mit ähnlicher Entwicklung zusammengefasst.

Das Thüringer Landesamt für Statistik sieht die Hauptursache für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in dem bestehenden Sterbeüberschuss. Für die Bevölkerungsvorausberechnung wurden ein leichter Anstieg der Geburtenrate, des durchschnittlichen Gebäralters sowie ein Anstieg der Lebenserwartung angenommen. Hinsichtlich der Fruchtbarkeit wurden die landkreisspezifischen Koeffizienten in den Gemeinden zur Anwendung gebracht. Bezüglich der Wanderungen wurden die Annahmen für Thüringen (positiver Wanderungssaldo) übernommen und anhand bisheriger Entwicklungen auf die einzelnen Landkreise und Gemeinden übertragen. Lokale Aspekte werden dadurch im Rahmen der Prognose vernachlässigt. In den vergangenen 3 Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung durchweg positiv, so dass die Annahme eines Verlustes von durchschnittlich 23,6 % als nicht plausibel eingeschätzt wird.

#### Bevölkerungsprognose 2035 (Planungshorizont Flächennutzungsplan = 2030)

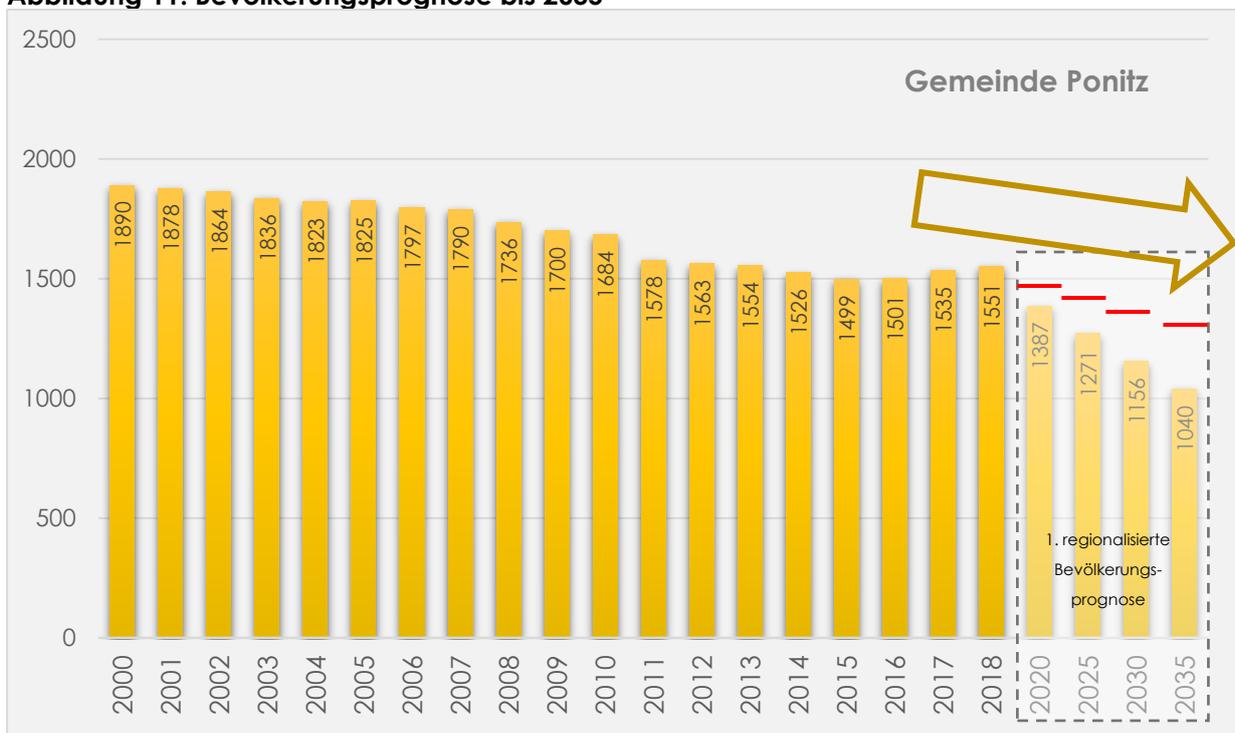
Bei der Annahme eines konstanten Bevölkerungsrückgangs entsprechend der 1. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035, würde die Gemeinde Ponitz einen durchschnittlich jährlichen Verlust von etwa 23 Personen verzeichnen. Das würde

einer Bevölkerungszahl von 1.387 Einwohner im Jahr 2020, 1.271 Einwohner im Jahr 2025 und 1.156 Einwohner im Jahr 2030 entsprechen. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahl von 1.551 Einwohnern im Jahr 2019 mit steigender Tendenz ist bei Annahme eines jährlichen moderaten Rückgangs der Bevölkerung von einem durchschnittlichen jährlichen Verlust von 1 - 2 % bis zum Jahr 2030 ein Verlust von **- 176 bis - 334 Einwohner** zu erwarten. Der Mittelwert daraus entspricht einem Verlust von **255 Einwohnern** bis 2030. Das entspricht einer Zielgröße von 1.315 Einwohnern im Jahr 2030.

**Tabelle 10: Berechnung eines jährlichen Bevölkerungsverlustes von - 1% - - 2% bis 2030**

Jahr	Variante - 1 %	Mittelwert	Variante - 2 %	- 1 %	Mittelwert jährlicher Verlust	- 2 %
2019	1551	1551	1551	15,5	23,3	31,0
2020	1535,5	1527,7	1520,0	15,4	22,9	30,4
2021	1520,1	1504,9	1489,6	15,2	22,5	29,8
2022	1504,9	1482,4	1459,8	15,0	22,1	29,2
2023	1489,9	1460,2	1430,6	14,9	21,8	28,6
2024	1475,0	1438,5	1402,0	14,7	21,4	28,0
2025	1460,2	1417,1	1373,9	14,6	21,0	27,5
2026	1445,6	1396,0	1346,5	14,5	20,7	26,9
2027	1431,2	1375,4	1319,5	14,3	20,4	26,4
2028	1416,9	1355,0	1293,1	14,2	20,0	25,9
2029	1402,7	1335,0	1267,3	14,0	19,7	25,3
<b>2030</b>	<b>1388,7</b>	<b>1315,3</b>	<b>1241,9</b>	<b>13,9</b>	<b>19,4</b>	<b>24,8</b>
<b>Summe</b>				<b>- 176</b>	<b>- 255</b>	<b>- 334</b>

**Abbildung 11: Bevölkerungsprognose bis 2035**



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS und eigene Berechnungen

Für den Flächennutzungsplan wird der Planungshorizont bis 2030 angesetzt. Die **Einwohnerzielgröße** für die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Ponitz in diesem Zeitrahmen Vorsorge zu treffen ist, wird auf **1.315 Einwohner** festgelegt.

<b>Ausgangswert 2018</b>	<b>1.551 EW</b>
relativer Gewinn insgesamt	+ 3,4 %
<b>Zielgröße 2030</b>	<b>1.315 EW</b>
relativer Verlust insgesamt zu 2015	- 15,2 %
durchschnittlicher jährlicher Verlust	- 1,5 %

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung wurde rechnerisch auf der Grundlage der Gemeindegröße in Bezug auf die verfügbaren, allgemeinen Zahlen für Ostdeutschland bzw. Thüringen abgeschätzt. Seit 2015 verläuft die Bevölkerungsentwicklung in Ponitz jedoch deutlich positiver, als in der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) erwartet. Am 31.12.2017 betrug die Einwohnerzahl nach Aussage der Gemeinde in Ponitz 1.535 Einwohner und am 31.12.2018 1.551 Einwohner. Der Zuzug insbesondere junger Familien beruht überwiegend auf der guten Arbeitsmarktsituation in den nahegelegenen westsächsischen Gemeinden. Insbesondere die vom Zustand geeigneten Innenentwicklungspotentiale und Hofanlagen wurden bereits umfangreich nachgenutzt. Die Nachfrage auch nach neuen Bauflächen ist nach Aussage der Gemeinde gegenwärtig überdurchschnittlich hoch. Die Situation widerspricht insofern der vergleichsweise unsicheren 1. regionalisierten Bevölkerungsprognose, so dass für die vorliegende Planung von einem moderaten Rückgang der Bevölkerungszahlen um durchschnittlich jährlich von 1,5 % bis 2030 ausgegangen wird und nicht von einem extremen Rückgang.

### **3.4.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung**

Das Thüringer Landesamt für Statistik beziffert für den Freistaat Thüringen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,93 für das Jahr 2018. Entsprechend der durchschnittlichen Haushaltsgröße und der Bevölkerung von 1.551 Einwohnern sind in Ponitz rechnerisch 804 Haushalte vorhanden.

Das Statistische Bundesamt prognostizierte in der Pressemitteilung Nr. 067 vom 28.02.2017 für das Jahr 2035 für Gesamtdeutschland eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 und für die ostdeutschen Flächenländer von 1,80. Das entspricht, bei der Annahme einer konstanten Veränderung, 1,84 Personen je Haushalt im Jahr 2030 in den ostdeutschen Flächenländern.

**Tabelle 11: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2015 und 2030**

Jahr	Privathaushalte im Freistaat Thüringen					
	insgesamt	davon				
		Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte			
			zusammen	davon mit ... Personen		
	2	3		4 und mehr		
2015	1.114	454	660	421	141	98
2030	1.013	415	599	391	123	85
Veränderung zu 2015 in %	- 9,1	- 8,6	- 9,2	- 7,1	- 12,8	- 13,3

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Für die Gemeinde Ponitz ist aufgrund der demografischen Entwicklung ebenfalls mit einem geringeren Rückgang der 1-Personen-Haushalte als der Mehrpersonenhaushalten zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Singularisierung wird die Anzahl der Haushalte insgesamt jedoch nur geringfügig sinken.

### 3.4.6 Pendlerbewegungen

Für die Gemeinde Ponitz liegen keine Daten über Pendlerbewegungen vor.

Im Landkreis Altenburger Land überwiegt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gegenüber den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Pendlerbeziehungen bestehen insbesondere in die umliegenden Oberzentren Gera und Jena sowie in das sächsische Oberzentrum Chemnitz.

**Tabelle 12: Ein- und Auspendlerbewegungen, Stand 30.06.2015**

	Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort		Veränderung Gesamt
	Personen	darunter Einpendler	Personen	darunter Auspendler	
Altenburger Land	27.178	6.624	33.663	13.140	- 6.516

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

## 3.5 Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistung

### 3.5.1 Wirtschaftsstruktur und Standortbedingungen

In der Zeit bis 1990 war der größte Teil der Bevölkerung in den Industriebetrieben der Region (Textilindustrie, Maschinenbau, Fahrzeugbau) beschäftigt. Ein weiterer Teil arbeitete in der Landwirtschaft. Ausgelöst durch die gesellschaftlichen Veränderungen setzte seit 1990 ein Strukturwandel ein, der zu einem Rückgang der Arbeitsplätze in

Industrie und Landwirtschaft führte. Um dem entgegenzuwirken, wurde an der "Überregionalen Verbindungsachse" B 93 im Raum Ponitz die Möglichkeit zur Gewerbeansiedlung geboten. In den vorhandenen Gewerbegebieten siedelten sich die Firma H&V Beschichtungs- und Lackiertechnik GmbH und das Zentrallager des Markendiscounters NETTO an. Gegenwärtig bestehen in der Gemeinde zudem verschiedene Handwerksbetriebe (z.B. Bodenleger, Elektriker), Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Logistikunternehmen sowie Dienstleister (z.B. Friseur, Kosmetik) und landwirtschaftliche Betriebe (Agrargenossenschaft Ponitz).

### 3.5.2 Arbeitsmarkt

Für die Gemeinde Ponitz liegen keine Daten über die tatsächliche Arbeitslosenquote vor. Der Arbeitsmarkt in ganz Thüringen ist durch eine inzwischen rückläufige Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Die Anteile von Frauen und Männern sind relativ ausgewogen. Positiv ist ebenfalls der Rückgang von Arbeitslosen in der Altersgruppe der Berufseinsteiger (15 – 25 Jahre) zu bewerten. Die Arbeitslosenquote gibt den prozentualen Anteil an allen zivilen Erwerbspersonen an.

**Tabelle 13: Arbeitslose und Arbeitslosenquote im Altenburger Land von 2013 - 2015**

Jahr	Arbeitslose				Arbeitslosenquote [%]
	Insgesamt	Frauen	15 - 25 Jahren	über 55 Jahren	
2013	5.584	2.690	399	1.495	11,4
2014	5.331	2.568	355	1.516	10,9
2015	5.004	2.457	324	1.416	10,4

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierungen nach 1990 und mit dem Wegbrechen beschäftigungsintensiver Produktionen kam es zunächst zur Freisetzung, Umorientierung (Verschiebungen zugunsten des Dienstleistungssektors) aber auch zur Abwanderung von Arbeitskräften. Die in den vergangenen Jahren geschaffenen neuen Arbeitsplätze vor allem in Betrieben des Sekundärsektors (industrieller Sektor) sowie der demografische Wandel sorgen für einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen.

Industrie und Gewerbe beklagen jedoch inzwischen einen zunehmenden Fachkräftemangel. Eine Ursache dafür liegt in der Folge der demografischen Entwicklung. Im ländlichen Raum leben zudem weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter. Diese Situation könnte sich im weiteren Zeitgang noch verschärfen.

### 3.6 Nutzungseinschränkungen

#### 3.6.1 Bau- und Bodendenkmale

##### Baudenkmale

Kulturdenkmale im Sinne des ThürDSchG sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Kulturdenkmale sind auch Denkmalensembles und Bodendenkmale.

##### Bodendenkmale

Die historischen Ortslagen von Ponitz, Zschöpel, Dreußen, Merlach und Grünberg werden als Bodendenkmal und historische/archäologische Relevanzzonen angesehen. Daher sind alle Bodeneingriffe in den Ortskernen im Voraus mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. In der Ortslage Ponitz befindet sich zudem das archäologische Objekt "Wasserburg".

Gemäß § 16 ThürDSchG hat derjenige der Bodendenkmale entdeckt, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde zu.

Auf eine Darstellung der Denkmäler im Flächennutzungsplan wurde im Sinne der Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Lesbarkeit des Planes verzichtet. Die Auflistung der Denkmäler für die Gemeinde Ponitz liegt jedoch als **Anlage 1 – Denkmalliste** der Begründung des Flächennutzungsplanes bei.

#### 3.6.2 Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen und Abfallentsorgung

Laut Landratsamt Altenburger Land, Fachdienst Natur- und Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde sind gemäß Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) im Geltungsbereich des Gemeindegebietes Ponitz 12 aktive Altstandorte und 8 aktive Altablagerungen erfasst (siehe **Anlage 2 - Altlasten**). Die Einstufung einer Fläche als Altlastenfläche richtet sich nicht nach der Aufnahme oder der Nichtaufnahme in die Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei, sondern nach der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (§2 Abs. 6 BBodSchG). Im Flächennutzungsplan sollen gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Flächen gekennzeichnet werden für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und deren Böden erheblich mit umweltverträglichen Stoffen belastet

sind. Unter Berücksichtigung der im THALIS erfassten Altstandorte und Altablagerungen hat die Gemeinde Ponitz eine Überprüfung der Kennzeichnungspflicht der aktiven Altlastenverdachtsflächen vorgenommen (siehe Anlage 2). Die dabei ermittelten kennzeichnungspflichtigen Flächen, die in ausgewiesenen Bauflächen liegen, wurden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Zudem erfolgt die Kennzeichnung von zwei mit Asche aufgefüllten Flächen, obwohl für diese Bereiche keine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Der Ursprung und das Ausmaß der Asche sind nicht bekannt. Für die einzelnen Standorte sind bei Inanspruchnahme konkrete Gefährdungsabschätzungen zu erarbeiten.

### Cadmium-belastete Flächen

Nach Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land wurden in den 1950er Jahren auf landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Ponitz Klärschlamm aus der Kläranlage in Hainichen ausgebracht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen für Abwasserqualitäten zum damaligen Zeitpunkt metallverarbeitende Betriebe ihre belasteten Abwässer in das kommunale Entsorgungssystem eingeleitet haben. Bei Untersuchungen des Landratsamtes zur Ermittlung des Schwermetall(SM)-Status landwirtschaftlicher Nutzflächen wurden auf mehreren Flurstücken (siehe **Anlage 3**) ungewöhnlich hohe Cadmium-Gehalte festgestellt. Die betroffenen Flurstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, unterliegen nicht der Kennzeichnungspflicht nach §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Die betroffenen Flurstücke, die innerhalb der Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen liegen wurden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine Untersuchung dieser Flächen hat in nachgeordneten Planungen/Verfahren zu erfolgen.

Aufgrund der Ausweisung des Flurstückes 357/1 der Gemarkung Ponitz als gewerbliche Baufläche „Guteborn II“ wurde die Firma Baugrunderschließung Grimme GmbH mit der Durchführung der Probenahme und Untersuchung der Proben beauftragt. Die Mischproben wurden dabei nach der LAGA-Richtlinie Thüringen März 2012 entsprechend des Untersuchungsumfanges M 20 im Feststoff und Eluat untersucht. Die Baugrunderschließung Grimme GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die nach LAGA-Richtlinie für die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen in technischen Bauwerken geprüften Parameter der Mischproben Boden die Anforderungen Z 0 nach den Zuordnungskriterien des Mindestuntersuchungsprogrammes des Freistaa-

tes Thüringen erfüllen. Der Boden ist als unbelastet einzustufen. Der Einbau in technischen Bauwerken ist somit nach geltenden Bestimmungen möglich. Eine Kennzeichnungspflicht nach §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB liegt somit bei dem Flurstück 357/1 nicht vor.

### Deponie

Im Osten des Plangebietes befindet sich auf folgenden Flurstücken eine ehem. Deponie im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG):

#### **Flurstücke**

##### **Gemarkung Merlach**

Flur 3, Flurstücke 128/5; 128/6; 128/8; 128/12; 129/2; 129/4; 130/4; 130/5; 130/7; 130/8; 130/10;

##### **Gemarkung Hainichen**

Flur 1, Flurstücke 7/12; 7/13

Nach erfolgtem Abbau im Lehm- und Kiessandtagebau Ponitz/Hainichen wurde im Jahr 1986 die Genehmigung für die Nachnutzung der Lehmgrube als Deponie für Haushaltsmüll und industrielle Abprodukte erteilt. Bis Ende 1992 wurde diese Deponie betrieben. Die Zuständigkeit für die Deponie liegt beim Referat 430 des Thüringer Landesverwaltungsamtes. Die Deponie ist inzwischen rekultiviert. Die Rekultivierungsplanung beinhaltet einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP). Dieser weist für die Deponieoberfläche neben Landschaftsrasen (mit und ohne Kräutern) auch streifenförmige und linienhafte Gehölzstrukturen (Niederhecke trocken/warm und Niederhecke frisch) sowie Lesesteinhaufen aus. Das Ziel der Rekultivierungsmaßnahmen besteht in der Begrünung der Deponie in Anlehnung an die naturräumlichen Gegebenheiten. Von Bedeutung ist hierbei die Anpassung der Maßnahmen an die ökologischen und landschaftsästhetischen Verhältnisse. Um diesem Ziel gerecht zu werden, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsrasen mit Gehölzstrukturen und die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits durchgeführten Rekultivierung soll der Standort somit gesichert werden. Da eine Ableitung des anfallenden Wassers in den nächstgelegenen Vorfluter mit vertretbarem Aufwand aufgrund der Querung der Bahnlinie nicht möglich war, erfolgte die Errichtung einer Versickerungsanlage. Das von der Deponieoberfläche abfließende Oberflächenwasser wird in einem Randgerinne aufgefangen, dem Versickerungsbecken zugeführt und kann dort kontrolliert versickern.

Die Deponie wird zum Entwurf 04/2019 als **Fläche zur Abfallbeseitigung** im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

### 3.6.3 Sonstige Baubeschränkungen

Sonstige Baubeschränkungen ergeben sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten nachrichtlichen Übernahmen:

- Schutzbedürftige Trinkwassergewinnungsgebiet
- Wasserschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes
- Denkmale, Bodendenkmale
- Flächen mit Altlasten
- Altbergbau, Abbau von Mineralien
- Versorgungsleitungen

Zusätzlich zu den vorherigen Abschnitten bestehender Baubeschränkungen ergeben sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere, sonstige Beschränkungen.

#### Schutzbedürftige Trinkwassergewinnungsgebiete

Zum Entwurf 04/2019 des Flächennutzungsplans wurden die schutzbedürftigen Trinkwassergewinnungsgebiete in die Planzeichnung übernommen. Als Plangrundlage diente die Kartendarstellung (Festsetzung eines Wasserschutzgebietes) des Thüringer Landesverwaltungsamtes für die bereits versorgungswirksamen Wassergewinnungsanlagen WGA Nr. 65 Hy Gößnitz 501/1991, WGA Nr. 66 Hy Merlach 501/1990 und WGA Nr. 81 Hy Zschöpel I E/1986, woraus sich eine wesentliche Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes, insbesondere der Schutzzone III ergibt. Auch die Schutzzone II der WGA 5140/81 - Hy Zschöpel I E/1986 soll erweitert werden. Nach §52 Abs. 2 und 3 können auch außerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt erklärt, wenn andernfalls der Schutzzweck der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre. Hinsichtlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen wird sich die obere Wasserbehörde an den Empfehlungen des DVGW-Regelwerkes W 101 orientieren.

Es liegt zudem ein Schutzzonenvorschlag der TLUG auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens vor. Schutzbedürftige Trinkwassergewinnungsgebiete sind als

künftige Wasserschutzgebiete nachrichtlich in den FNP zu übernehmen, damit die Betroffenheit wasserwirtschaftlich begründeter Nutzungseinschränkungen erkennbar ist. Die Schutzzone II WGA Nr. 81 wird voraussichtlich ausgedehnt und überschneidet sich mit dem, für gemischte Bauflächen ausgewiesene Gebiet in der Ortslage Zschöpel.

In der Schutzzone II (engere Schutzzone) ist eine Neubebauung grundsätzlich untersagt. Des Weiteren sind alle Maßnahmen sowie Bauten und Anlagen verboten, die eine Verunreinigung des Grundwassers hervorrufen. In der Schutzzone III (weitere Schutzzone) sind sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, grundsätzlich nicht gestattet. Mit dem Verweis auf die geplanten Erweiterungen der Trinkwasserschutzgebiete wird die Betroffenheit wasserwirtschaftlich begründeter Nutzungseinschränkungen im FNP aufgezeigt.

Folgende Hinweise sind dazu in dem nachgeordneten Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Nach §52 Abs. 2 und 3 WHG können auch außerhalb eines festgesetzten Schutzgebiets Handlungen verboten oder für eingeschränkt erklärt werden, wenn andernfalls der Schutzzweck der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre.
- Hinsichtlich der festzusetzenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen wird sich die obere Wasserbehörde an den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 - "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" - vom Juni 2006 orientieren.
- Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Schutzgebieten gelten die Anforderungen des §49 bzw. an Anlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Anforderungen des §50 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).
- Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §8 WHG. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die Untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten aufgrund ungünstiger wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Verhältnisse abgelehnt.
- Bezüglich der Herstellung von Abwasserkanälen und -leitungen wird sich die obere Wasserbehörde vom ATV-Arbeitsblatt A 142 leiten lassen.
- Bei den Planungen zur Versickerung von Oberflächenwasser am Standort des Vorhabens ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204) zu beachten.
- Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSt-Wag) Ausgabe 2016 (in der Fassung der Korrektur vom 27.01.2017 und die -Hinweise für

Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten- (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten.

### Wasserschutzgebiete

Gemäß der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Altenburger Land befinden sich zwei festgesetzte Wasserschutzgebiete der öffentlichen Wasserversorgung (Trinkwasserschutzgebiete Zschöpel und Merlach - Beschluss des Kreistages Schmölln vom 02.03.1981, Reg.-Nr. 101-20/88) mit unterschiedlichen Schutzzonen im Plangebiet. Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß §130 Abs. 2 ThürWG i.V.m. §106 Abs. 1 WHG als Wasserschutzgebiete im Sinne §51 Abs. 1 WHG i.A. §28 Abs. 1 ThürWG. In den Wasserschutzgebieten gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind insbesondere bei den geplanten Nutzungen in den als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Gebieten der Ortslagen Merlach und Zschöpel, die in der Schutzzone III liegen, zu beachten. Sie unterliegen ggf. dem Befreiungstatbestand nach §52 Abs. 1 WHG in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde.

An das nördliche Gemeindegebiet grenzt das Wasserschutzgebiet Nitzschkaer Brücke (Beschluss des Rates des Kreises Schmölln Nr. 48-12/81 vom 11.03.1981). Konflikte zu bestehenden Beschränkungen und Verboten in diesem Wasserschutzgebiet sind auszuschließen.

Mit der künftigen Schutzzone III wird das bereits bestehende festgesetzte Wasserschutzgebiet erweitert. Insbesondere werden die als Wohnbauflächen in der Ortslage Ponitz und die als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen in der Ortslage Grünberg in der künftigen Schutzzone III liegen. Bei der Ausweisung neuer oder Erweiterung bestehender Gewerbegebiete in den Bereichen in der Schutzzone III besteht ein hohes Gefährdungspotenzial. Dies ist bei nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.

**Tabelle 14: Auswahl von Trinkwasserschutzzonen**

Gemarkung	WGA Nr.	Aufschluss-Name	TWSZ
Zschöpel	81	Hy Zschöpel 1E/1986	II bis III
Merlach	66	Hy Merlach 501/1990	I bis III
Merlach	56	Hebeanlage Merlach (Flachbrunnen Pleißenau)	I bis III

Quelle: Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 03.11.2015

**Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen** des Beschlusses 101-20/88 vom 02.03.1988 **sind in den Wasserschutzgebieten zu beachten** und unterliegen ggf. dem Befreiungstatbestand nach §52 Abs. 1 WHG in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde.

#### Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pleiße. Das Überschwemmungsgebiet wurde mit der Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Pleiße im Landkreis Altenburger Land von der Landesgrenze Thüringen/Sachsen bis zur Bahnüberführung Löhmingen vom 11.05.2006 (StAnz Nr. 30/2006, S. 1177-1178) festgesetzt. Es gelten die besonderen Schutzvorschriften des §78 WHG. Im Überschwemmungsgebiet sind die Untersagungen des §78 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 WHG zu berücksichtigen. Zudem dürfen keine Ausweisungen neuer Baugebiete erfolgen und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist untersagt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in Auswertung des Hochwassers 2013 die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) gegenwärtig ein neues Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, in dessen Ergebnis sich das Überschwemmungsgebiet weiter ausdehnen soll.

#### Gewässerrandstreifen

Laut §38 WHG i. V. m. §78 ThürWG ist der Gewässerrandstreifen bzw. der Uferbereich zu schützen. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten sollen die Randstreifen der Gewässer im Hinblick auf ihre Funktion erhalten. Die Gewässerrandstreifen bzw. Uferbereiche sind in einer Breite von min. 5 m im Innenbereich und 10m im Außenbereich von der Böschungsoberkante landeinwärts von baulichen Anlagen freizuhalten.

#### Luftverkehr

Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes Ponitz befindet sich der Bauschutzbereich (§12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG) des Leipzig – Altenburg Airports (siehe **Anlage 4**). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Baugenehmigungen ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen innerhalb des Bauschutzbereiches liegen, d.h. die Hindernisfreiflächen des Bauschutzbereiches durchstoßen werden. Für das o.g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gem. §6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor. Der Bauschutzbereich ist in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Entsprechend der Stellungnahme der Bundeswehr werden durch den FNP Belange der Bundeswehr und der Landesverteidigung berührt, wenn Baumaßnahmen die Höhe von 287,7 m Ü. NHN übersteigen. Folgende **Hinweise** sind in der nachgeordneten Bebauungsplanung zu berücksichtigen:

- Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Baugenehmigungen ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen innerhalb des Bauschutzbereiches liegen, d.h. die Hindernisfreiflächen des Bauschutzbereiches durchstoßen werden. Nach §15 LuftVG gilt dies sinngemäß z.B. auch für Bäume, Freileitung, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte. Derartige Vorhaben sind deshalb innerhalb des Genehmigungsverfahrens zur luftverkehrsrechtlichen Zustimmung vorzulegen, sofern im betreffenden Teilbereich des Planungsgebietes eine Höhe von 291 m Ü. NN überschritten werden soll. Sofern es für bestimmte Vorhaben (z.B. für die Errichtung von Kränen) keiner Baugenehmigung bedarf, ist für diese Vorhaben eine separate luftverkehrsrechtliche Genehmigung bei der oberen Landesluftfahrtbehörde, dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 540, Jorge-Semprun-Platz 4, 99423 Weimar, zu beantragen.
- Innerhalb des Bauschutzbereiches definiert sich die Zulässigkeit von Vorhaben anhand von einschlägigen Richtlinien und Bestimmungen, so sind insbesondere die "Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflug betrieb" und die "Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb", die von dem für Verkehrswesen zuständigen Bundesministerium erlassen wurden, zu berücksichtigen. Die betreffenden Bestimmungen sind im Internet abrufbar, können bei Bedarf aber auch zugesandt werden.
- Außerhalb von Bauschutzbereichen dürfen gern. §14 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Das gleiche gilt für Anlagen von mehr als 30 m Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Die notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des §15 Abs. 1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte), die die oben genannten nach §14 LuftVG zulässigen Höhen nicht überschreiten, haben entsprechend des §16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist. Sofern derartige Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gern. §16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

### MITNETZ STROM

Für die Nieder- und Mittelspannungsanlagen gelten folgende Forderungen:

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) fordert für Kabeltrassen 2,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu brin-

gen. Auf diese Darstellung wurde in der Planzeichnung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Die Leitungsschutzstreifen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### Telekom

Für die Anlagen der Telekom gelten folgende Forderungen:

Eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage soll durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Bei der Aufstellung der nachgeordneten Bebauungspläne sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Kommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

### GDMcom mbH

Im Planungsbereich befinden sich

- Anlagen der ONTRAS,
- Anlagen der GasLine Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (GasLINE)

**Tabelle 15: Vorhandene Anlagen der ONTRAS und GasLINE**

Eigentümer	Anlagen	Nr./ Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL) <sup>(1)</sup>	32	500	8 m
ONTRAS	Steuerkabel (Stk) <sup>(1)</sup>	2308		1 m
ONTRAS	Steuerkabel (Stk) <sup>(1)</sup>	2307 stilgelegt		1 m
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (KSR) <sup>(1)</sup> mit einliegenden LWL-Kabel/n	3 x KSR GL 802003, GL 503007		2 m <sup>(2)</sup>
ONTRAS	Sonstiges <sup>(1)</sup> : Mess-/Hinweissäule/n (SMK/ SPf), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Marker (M)			
GasLINE	Sonstiges <sup>(1)</sup> : (Kabel-)Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Marker (M)			

<sup>(1)</sup> nachfolgend als Anlage/n bezeichnet

<sup>(2)</sup> bzw. befindet sich (teilweise) im Schutzstreifen der FGL 32

Quelle: Stellungnahme GDMcom mbH vom 16.11.2016

Auf die Darstellung der einzelnen Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Die Leitungsschutzstreifen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die ONTRAS sieht im Zeitraum 2018/2019 die Auswechslung der FGL 32 vor. Für die bestehenden Anlagen gelten folgende Vorgaben, die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/ gefährden können.
- Eine Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände nicht unterschritten werden:
  - kleinkronige Bäume 5,0 m
  - tiefwurzelnde Bäume und Hecken 5,0 m
  - großkronige Bäume 10,0 m
  - flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen jedoch nicht näher als 2,5 m

#### 50Hertz Transmission

Im Planungsgebiet befinden sich eine 380-kV- Höchstspannungsfreileitung Röhrsdorf - Remptendorf – Weida sowie ein geplanter Erweiterungsneubau von Mast-Nr. 84 - 104 der 380-kV-Leitung Röhrsdorf - Remptendorf - Weida. Die 50 Hertz GmbH beabsichtigt, die 380 kV Leitung zu ersetzen und zu verstärken. Gemäß Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) 2013 ist für die 380-kV-Freileitung im Zuge der Energiewende eine Erhöhung der Übertragungskapazität geplant. Dies wird vorzugsweise durch einen Neubau in bestehender Leitungstrasse erfolgen. Die erforderlichen Planungen im Rahmen der Bundesfachplanung haben im Herbst 2015 begonnen. Die Bestandsleitung muss jederzeit in Betrieb bleiben bzw. sind in der Bundesfachplanung alternative Prüfungen vorgesehen. Dies könnte dazu führen, dass es aufgrund naturschutzrechtlicher, raumplanerischer oder betrieblicher Vorgaben zu Abweichungen des neuen Leitungsverlaufes vom Bestandskorridor kommt. Aus diesem Grund soll entsprechend des Trassenverlaufes zur geplanten 380-kV-Freileitung ein Korridor von 200 m links und rechts von der derzeit bestehenden Trassenachse freigehalten werden. Dies bedeutet insgesamt die Freihaltung eines 400 m breiten Korridors. Aufgrund der zum aktuellen Zeitpunkt noch ungewissen Lage der geplanten Trasse wurde in der Planzeichnung der rechtskräftige Korridor von beidseitig nur 100 m zur 380-kV-Bestandsleitung und damit ein Schutzstreifen von insgesamt nur 200 m dargestellt. In der Planzeichnung können nur die rechtsverbindlichen Vorgaben, wie der bestehende Leitungsschutzstreifen übernommen wer-

den. Der Flächennutzungsplan ist infolge einer rechtskräftigen Ausweisung von Leitungstrassen in Planfeststellungsverfahren anzupassen. Für die 380-kV-Freileitung gelten folgende Vorgaben, die im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind:

- Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50 Hertz Transmission einzureichen.
- Es ist ein **Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse** zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m (beidseitig der Trassenachse), für den in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen und hierdurch ein grundsätzliches Bauverbot begründet wird. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern.
- Im **Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m** (beidseitig der Trassenachse) wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt.
- Die 50Hertz Transmission GmbH weist darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb **Lärmmissionen** möglich sind und dass eine eventuell geplante Wohnbebauung nicht in Leitungsnähe anzuordnen ist, sondern nach Empfehlung in einem **Mindestabstand von 160 m**.
- Des Weiteren wird daraufhin gewiesen, dass ein Betreten und Befahren der Leitungstrassen grundsätzlich zu jeder Zeit auch kurzfristig möglich sein muss, um z.B. bei Havarien größere Schäden zu vermeiden und die Versorgungstätigkeit wieder aufzunehmen.
- Bei der Einordnung von **Windkraftanlagen** ist entsprechend Europanorm DIN EN 50341-2-4:2016 grundsätzlich ein Mindestabstand zwischen Rotorspitze der Windkraftanlage und ruhendem äußeren Leiterseil vom dreifachen Rotordurchmesser nicht zu unterschreiten. Für Windenergieanlagen mit einem geringeren Abstand zu Freileitungen sind Untersuchungen/Berechnungen zum Nachweis der Nachlaufströmung von Windenergieanlagen entsprechend DIN EN 50341-2-4:2016 Punkt 5.9.3 DE.2.2. erforderlich.
- Bei einer Überschneidung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Freileitungsschutzstreifen der 380-kV-Freileitung muss vor Durchführung der Maßnahmen eine Abstimmung mit der 50 Hertz Transmission GmbH erfolgen.
- **Elektromagnetische Felder** - Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern dürfen **Mindestabstände zwischen Hochspannungsfreileitungen sowie ortsfesten Funksendestellen** mit einer Sendeleistung größer als 10 Watt (EIRP) und Wohnbebauungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, nicht unterschritten werden (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV vom 16.12.1996).

### Thüringer Energienetze (TEN)

Bei den Erdgas-Hochdruckleitungen (siehe Kapitel 3.9.2 – Ver- und Entsorgung) DN 100 St und DN 150 St der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN) ist ein Schutzstreifen (Freihaltezone) von je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse einzuhalten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit/Befahrbarkeit der Trassen der TEN muss gewährleistet sein.

### Straßenbauamt Ostthüringen

Auf der Grundlage des §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des §24 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) dürfen längs der Bundesstraßen bzw. der Landesstraßen Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden. Das betrifft alle Hoch- und Tiefbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen. Auf die Darstellung der Bauverbotszonen wurde in der Planzeichnung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neuanschlüsse an klassifizierten Straßen unterliegen dem Bauverbot des §9 Bundesfernstraßengesetz bzw. des §24 Thüringer Straßengesetz und können nur in Ausnahmefällen gestattet werden. Es ist vorzusehen, die straßenseitige Erschließung von Bebauungsgebieten so weit wie möglich über das vorhandene Straßennetz zu führen.

### Deutsche Bahn AG

*Emissionen* - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen führen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von magnetischen Feldern oder empfindlichen Geräten zu rechnen. Der Bauherr hat für ausreichenden Schutz zu sorgen.

*Neupflanzungen* - Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Es ist die DB Richtlinie 882 zu beachten. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

Keine Pflanzungen innerhalb der Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signal-sichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik. Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze. Bei Gehölzanzpflanzungen im Schutzstreifenbereich darf die Endwuchshöhe 3,5 m nicht überschritten werden.

*Elektroenergie* - Die 110-kV-Bahnstromleitung (BL) Gößnitz - Werdau überspannt mit den zugehörigen Schutzstreifenbereichen zwischen Mast 12015 und 12021 das Territorium des FNP Ponitz. Der Schutzstreifen hat eine Breite beidseitig der Leitungsachse von 20 m, beidseitig der Trassenachse insgesamt also 40m. Bei jeglichen baulichen Änderungen im Schutzstreifenbereich und darüber hinaus bis zu einem Abstand von 40m beidseitig der Trassenachse muss die DB Energie GmbH im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten dürfen mit der Errichtung von Gebäuden/Häuser nicht eingeschränkt werden. Innerhalb des Schutzstreifenbereiches müssen zu sämtlichen Objekten - Beleuchtungsmaste, maximale Höhen von Großgeräten, Baggern, LKW-Kippmulden, Lagerflächen, Schüttkegeln usw. - im Schutzstreifenbereich die Sicherheitsabstände zur Hochspannungsleitung gemäß EN 50341 -1 zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 1 m nachgewiesen werden. Hinzu kommen die Abstände zur spannungsführenden Hochspannungsleitung während der Bauphase für die zum Einsatz kommenden Großgeräte wie z.B. Krane, Kranstandorte. Hierzu müssen im Vorfeld Abstimmungen mit der DB Energie GmbH erfolgen.

*Hinweise zur neuen 26.BImSchV* - Im Sinne der 26. BImSchV handelt es sich hierbei um ein Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Zur Einhaltung der Grenzwerte bezüglich der Immission ist die Errichtung des Gebäudes im Abstand von > 20 m gerechnet von der Trassenachse der 110-kV-Bahnstromleitung zu empfehlen. Ansonsten ist der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte der 26.BImSchV eingehalten werden. Hierbei ist die Summenbetrachtung, d.h.: Berücksichtigung der höchsten betrieblichen Auslastung von BL, NF-Anlage und HF-Anlage am maßgeblichen Immissionsort zu betrachten. Ggf. befinden sich in der Nähe der 110-kV-Bahnstromleitungen weiterhin eine Vielzahl von NF-und HF-Anlagen, welche in Summe zur 110-kV-BL mitbetrachtet werden müssen. Die Untersuchung zur Einhaltung der Grenzwerte obliegt den Bauherren.

Im Geltungsbereich befinden sich **amtliche Festpunkte** (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die amtlichen Festpunkte (siehe Anlage 4), entsprechend §25 ThürVermGeoG besonders zu schützen.

#### Landesbergamt

Für das Gemeindegebiet Ponitz liegen dem Thüringer Landesbergamt **keine Hinweise auf Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume** i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Die Flächen der Gemeinde Ponitz wurden durch den Uranerzbergbau nicht beeinflusst. Dem Thüringer Landesbergamt liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Kontamination mit natürlichen Radionukliden vor.

#### Landesanstalt für Umwelt und Geologie

Laut Karte der Erdbebenzonen der DIN 4149 befindet sich das Gemeindegebiet Ponitz in der Zone 1 eines seismisch aktiven Gebietes. Die **Erdbebenzone 1** umfasst Gebiete, denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist, so dass besondere Anforderungen an Bauwerksgründungen zu stellen sind.

#### Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirma oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. Gemäß §49 WHG i.V.m. §50 ThürWG sind Erdaufschlüsse ebenfalls der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Folgende Hinweise sind im nachgeordneten Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).
- Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I,

S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (8GBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### 3.7 Siedlung

#### 3.7.1 Vorbemerkungen

Die Darstellung des Bestandes und der geplanten Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan überwiegend nach der **allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)**. Diese Darstellungsform entspricht dem Prinzip der gebotenen planerischen Zurückhaltung. Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) gibt so den erforderlichen Rahmen gemäß BauGB bzw. BauNVO vor, ohne der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) vorzugreifen. Dadurch bleibt die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) fast ausschließlich der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Gebietsabgrenzungen sind **nicht flurstückscharf** dargestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne wurden mit der größtmöglichen Exaktheit übertragen. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind somit ablesbar und lassen eine angemessene Ausgestaltung im Verfahren der verbindlichen Bauleitpläne zu.

Die Einstufung bzw. Ausweisung der bebauten Gebiete sind nicht als Bestandsbewertung sondern als **Entwicklungsziele** für diese Bereiche zu betrachten. Für die Entwicklung aller nachfolgend betrachteten Flächenkategorien gelten gleichermaßen folgende Prinzipien:

- Erhalt und Pflege sowie angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Landschafts- und Siedlungsstruktur unter Beachtung historischer Wertigkeiten
- Aufzeigen optimaler Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen - Ausweisung innerer Entwicklungsflächen, Revitalisierung von Brachen, bedarfsorientierte Siedlungserweiterungen
- Prüfung und Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planungen/ Zurückstellung von Ausweisungen mit erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die **vorhersehbare Bodennutzung** für das Gemeindegebiet entsprechend den **Bedürfnissen der Kommune** für die kommenden Jahre in den groben Zügen darzustellen. Im Wesentlichen sind bebaubare und die von einer Bebauung freizuhaltenen Bereiche festzulegen.

**Der Flächennutzungsplan schafft kein allgemein verbindliches Baurecht.**

Allgemeinverbindliche Regelungen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der tatsächlichen Überbaubarkeit (Baurecht) können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne, Satzungen) getroffen werden.

Der Siedlungscharakter wird durch die differenzierte Ausweisung von Bauflächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß geregelt. Im § 17 BauNVO sind in diesem Zusammenhang für die Gebietskategorien Obergrenzen für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben.

Baufläche (FNP)	Baugebiet (Bebauungsplan)	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>Wohnbaufläche (W)</b>	Kleinsiedlungsgebiet (WS)	0,2
	Reines Wohngebiet (WR)	0,4
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4
	Besonderes Wohngebiet (WB)	0,6
<b>Gemischte Baufläche (M)</b>	Dorfgebiet (MD)	0,6
	Mischgebiet (MI)	0,6
	Urbanes Gebiet (MU)	0,8
	Kerngebiet (MK)	1,0
<b>Gewerbliche Baufläche (G)</b>	Gewerbegebiet (GE)	0,8
	Industriegebiet (GI)	0,8
<b>Sonderbaufläche (S)</b>	Sonstige Sondergebiete (SO xx)	0,8
	Wochenendhausgebiete (SO Woch)	0,2

**Aus der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan leitet sich keine generelle Überbaubarkeit dieser Flächen ab, da sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Teile gleichzeitig als Baufläche dargestellt sind.** Die Gemeinde Ponitz beabsichtigt, insbesondere aufgrund ihrer aufgelockerten Gemeindestruktur **keine Ausweisungen für urbane oder Kerngebiete**. Der Bedarf und das siedlungsstrukturelle Interesse für eine solche bauliche Verdichtung sind in der ländlich geprägten Gemeinde Ponitz nicht gegeben.

Eine Unterscheidung nach **Innenbereich** nach § 34 BauGB **und Außenbereich** nach § 35 BauGB erfolgt nicht. Die Abgrenzung des Innenbereichs und dem Außenbereich

ergibt sich aus dem tatsächlich vor Ort vorliegendem Bebauungszusammenhang einer erheblichen Bebauung aus dauerhaft zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Gebäude, wie Wohngebäude und Betriebsgebäude. Die Kriterien für die Erheblichkeit eines Bebauungszusammenhanges hängen dabei von der Gesamtsiedlungsstruktur einer Gemeinde ab.

Die Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan dient nur unter Vorbehalt einer ersten Einschätzung zur Abgrenzung der zentralen Siedlungsbereiche (Innenbereich), in denen die Ziele der Innenentwicklung realisiert werden sollen.

**Die Bewertung der tatsächlichen Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs bleibt der unteren Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Altenburger Land auf der Grundlage der gültigen Rechtsprechung zum Baurecht vorbehalten.**

Sofern die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde in der Einzelfallprüfung als Innenbereich nach §34 BauGB festgestellt werden, sind Lückenbebauungen unter Beachtung des **baugestalterischen Einfügungsgebotes nach §34 BauGB, des** in der Umgebung charakteristischen und zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ)) und des **Nachweises der vollständigen Erschließung** im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zulässig.

Sofern die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen

- 1) dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet werden oder
- 2) die geplante Bebauung in ihrer geplanten Nutzung nicht dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB entspricht oder
- 3) die Erschließung erst nicht geklärt ist,

ist erst im Rahmen von Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen) und §35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzungen) (nur in Fällen nach Nr.1) oder durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) (in Fällen nach Nr.1 - 3) **ein verbindliches Baurecht zu schaffen**. Die Anwendung von Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist Gegenstand der gemeindlichen Planungshoheit. Die Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht durch Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht unabhängig vom Vorliegen eines Flächennutzungsplans.

Im faktischen **Außenbereich nach §35 BauGB** setzen bauliche Vorhaben grundsätzlich eine verbindliche **Einzelfallprüfung** durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Altenburger Land zur Außenbereichsverträglichkeit voraus.

Die Regelungen zum **Außenbereich nach §35 BauGB sind in Kapitel 3.7.8 Bauen im Außenbereich beschrieben.**

Folgende Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans sind in den nachgeordneten Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan nur die **Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** gemäß §5 BauGB dar.
- Bei Bauanträgen gelten neben dem Baugesetzbuch im Besonderen, alle anderen Gesetzelichkeiten (z.B. BauNVO, ThürNatG, Wassergesetz, Denkmalschutzgesetz usw.) fort. Eine grundstücksscharfe Prüfung vorhandener Restriktionen ist im Bebauungsplan- bzw. baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Gemäß §5 Abs. 4 BauGB wurden die erforderlichen und nachrichtlich zu übernehmenden Vorschriften und Restriktionen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Im Sinne der Lesbarkeit des Planes wurden Maßgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften z.B. Baudenkmale zu den Anlagen genommen. Biotope gemäß BNatSchG i. V. m. ThürNatG in Übersichten benannt und mit Symbol im Sinne einer "Deckfestsetzung" in der Planzeichnung dargestellt. Die Baumschutzsatzung, Naturschutzgesetz sowie andere gültige Gesetze und Vorschriften geben entsprechende Maßgaben vor und sind entsprechend einzuhalten und anzuwenden.
- Mit der Darstellung von Bauflächen im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird keine generelle Überbauung der Ortsbereiche bzw. die Überbauung ortsbildprägender Grün- und Freiflächen durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.
- Der dörfliche Charakter bzw. die ökologisch wertvollen Strukturen werden ergänzend auch durch eine differenzierte Ausweisung von Bauflächen und städtebaulich relevanten Grünflächen gesichert.
- Innerhalb der Gemeinde Ponitz sind bei der weiteren Entwicklung insbesondere die Um- und Nachnutzung der vorhandenen Strukturen, Revitalisierung von Brachflächen sowie die Weiterentwicklung der gewachsenen Baustrukturen von herausragender Bedeutung. An städtebaulich geeigneten Stellen sind **bedarfsgerechte Neuausweisungen** mit Planungshorizont 2030 vorzunehmen.
- Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie solitäre Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden mit der Signatur "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt (siehe Kapitel 3.7.8 - Bauen im Außenbereich nach §35 BauGB).

- Die ländlichen Ortsteile werden auch heute noch durch orts- und landschaftsbildprägende Drei- und Vierseithöfe geprägt. Es besteht das planerische Ziel diese **gewachsenen und prägenden Baustrukturen angemessen weiter zu entwickeln**.
- Die Gehöfte haben ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion bereits überwiegend verloren weil sie i.d.R. nicht mehr den Anforderungen moderner Landwirtschaftsbetriebe entsprechen oder keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Dazu sind im Sinne der **Bestandssicherungen** Möglichkeiten zur Umnutzung einzuräumen. Immissionsschutzrichtlinien sind dabei generell zu beachten.
- Gebäude, die **nicht in der im Zusammenhang bebauten Ortslage** liegen, genießen im Außenbereich **Bestandsschutz**. Die Umgestaltung wird im Einzelfall entschieden und beschränkt sich auf die Möglichkeiten des §35 BauGB. Funktionslos gewordene Gebäude sollen einer angemessenen neuen Nutzung zugeführt bzw. zurückgebaut werden. (s. Kap. 3.7.8)

### 3.7.2 Gemeinde- und Siedlungsstruktur, Zielstellungen

Die Gemeinde Ponitz besteht aus den Ortsteilen Ponitz, Zschöpel, Merlach, Guteborn und Grünberg.

Charakteristik der Baustrukturen der Ortsteile:

#### **Ponitz**

- überwiegend ländliche aber auch teilweise städtisch geprägte Bebauung
- funktionale Bündelung der öffentlichen Verwaltung und Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der Ortsmitte
- das Renaissanceschloss mit Parkanlage und Friedenskirche prägen die Ortsmitte
- in Süd-Nord-Richtung verlaufende Pleiße
- Grundschule und Kindergarten
- Ansiedlung von Dienstleistern, Gewerbe und Geschäften
- Gründerzeitliche Bebauung an der Meeraner Straße und Crimmitschauer Straße
- Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Siedlung nördlich des Ortszentrums
- in der südlichen Ortslage hauptsächlich straßenbegleitende Bebauung

#### **Zschöpel**

- geprägt durch dörfliche Baustrukturen (Mehrseithöfe und Einfamilienhäuser)

#### **Merlach**

- geprägt durch dörfliche Baustrukturen (Mehrseithöfe und Einfamilienhäuser)

#### **Guteborn**

- grenzt baulich unmittelbar an die sächsische Stadt Meerane
- Nord-Süd-Verlauf der B 93

- Gewerbegebiet an der B 93
- Wohnbebauung mit zugehörigen Grün- und Gartenbereichen

### **Grünberg**

- geprägt durch dörfliche Baustrukturen entlang der Talstraße und des Löpitzbaches
- straßenbegleitende Bebauung (überwiegend Hofanlagen, Fachwerkhäuser)

Für die Entwicklung der Siedlungsstruktur bestehen folgende Zielstellungen:

- weitere funktionell gestalterische Aufwertung der Ponitzer Ortsmitte
- städtebaulich verträgliche Verdichtung und Ergänzung der Bestandgebiete
- bedarfsgerechte Realisierung von Wohnbauerweiterungsflächen
- Erhaltung vorhandener Gewerbebetriebe und Schaffung von bedarfsgerechten Erweiterungsflächen
- Schaffung weiterer Möglichkeiten zur Einordnung von nichtstörenden, wohnverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben in den Mischgebieten
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen hochwertigen Landschaftspotenzialen

Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben, d.h. Erweiterungsflächen lehnen sich an vorhandene Standorte vor allem in Randlage bereits verdichteter Bereiche an, ergänzen sie bzw. runden sie ab. Durch die konzipierte kompakte Entwicklung wird eine Zersiedlung der Landschaft verhindert. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden in größtmöglichem Maße geschont.

### **3.7.3 Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete**

Im Flächennutzungsplan können für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – Bauflächen – dargestellt werden. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan hinsichtlich der **Wohnbauflächen (W)** Gebrauch gemacht. Eine weitere Differenzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Kleinsiedlungsgebiete (WS), Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Besondere Wohngebiete (WB) wurde nicht vorgenommen. Diese weitere Untergliederung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

In § 1a BauGB wird u.a. ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In diesem Sinne soll die Bauleitplanung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke nach folgenden Prioritäten erfolgen:

- Nutzung vorhandener, leerstehender Bausubstanz zu Wohnbauzwecken unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes

- Nutzung von Möglichkeiten der Innenverdichtung v.a. in Baulücken
- konsequente Auslastung von Reserven (Bebauungsplangebiete/Satzungen mit Baurecht)
- bei Erweiterungen sind Ergänzungen mit Bezug zu vorhandenen Erschließungsanlagen zu bevorzugen

In geeigneten Bereichen soll eine entsprechende **Innenentwicklung, Verdichtung und Ergänzung** ermöglicht werden. Bevorzugt sind dabei gut erschlossene bzw. erschließbare integrierte Lagen zu nutzen.

Die Prüfung und Genehmigung entsprechender Einzelvorhaben obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Mitwirkung der Gemeinde.

### Wohnungsbestand

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit (WE) sowie je Einwohner (EW) der Gemeinde Ponitz liegt über dem des Landkreises Altenburger Land. Die Ursache liegt in der überwiegend dörflichen Struktur mit Hofanlagen. Der Anteil an meist älteren Menschen, die nach Auszug der Kinder und Tod des Partners noch in den Hofanlagen verbleiben, lässt die Wohnfläche/EW im ländlichen Raum ansteigen. Die zahlreichen Hofanlagen spiegeln sich in dem hohen Anteil an Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnräumen wider.

**Tabelle 16: Bestandskennziffer 2015**

	Gemeinde Ponitz	Altenburger Land
Einwohner	1.499	92.705
Wohnungen [WE]	828	56.692
Wohngebäude	525	22.819
Wohnfläche je WE in m <sup>2</sup>	87,4	75,8
Wohnfläche je EW in m <sup>2</sup>	48,3	46,3

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

**Tabelle 17: Bestand an Wohnungen von 2011 bis 2014**

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	2011	2012	2013	2014	2015
Insgesamt	815	818	825	826	828
davon mit 1 Wohnraum	-	-	1	1	1
davon mit 2 Wohnräumen	27	27	29	29	29
davon mit 3 Wohnräumen	169	170	174	174	174
davon mit 4 Wohnräumen	194	195	195	195	195
davon mit 5 Wohnräumen	180	181	180	180	182
davon mit 6 Wohnräumen	156	156	156	156	156

davon mit 7 und mehr Wohnräumen	89	89	90	91	91
---------------------------------	----	----	----	----	----

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

In den letzten Jahren erfolgten neben neuen Wohnbauten auch **Um- und Ausbauten** im gesamten Gemeindegebiet. Beispielhaft zu nennen sind hier der Umbau der Alten Brennerei in ein Wohn- und Geschäftshaus in der Gößnitzer Straße, die Sanierung eines Wohngebäudes in der Bahnhofstraße sowie die Modernisierung eines Wohnhauses in der Meeraner Straße.

In den letzten 25 Jahren ist es der Gemeinde durch die Umnutzung und Sanierung von Gebäuden und der Aufwertung von öffentlichen Räumen (z.B. Platzgestaltung Ortsmitte) in Zusammenarbeit mit Versorgungsträgern und privaten Bauherren gelungen die Wohn- und Lebensqualität zu steigern. Von dieser positiven Entwicklung konnte auch der Wohnungsmarkt profitieren. Im kommunalen Wohnungsbau der Gemeinde Ponitz gibt es inzwischen eine Warteliste. Mit dem Neubau von 8 Wohnungen in der Ortsmitte der Ortslage Ponitz konnte dieser Bedarf dennoch nicht gedeckt werden. Durch einen privaten Investor erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt ein Bau weiterer 6 Wohnungen im Bereich der Ortsmitte aber auch diese Wohnungen sind bereits vermietet.

### Wohnbauflächen

In der Gemeinde Ponitz werden die Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen nutzungskonform als Wohnbaufläche ausgewiesen:

#### OT Ponitz

- Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße
- Wohnbebauung An der Pleiße/Merlacher Weg
- Wohnbebauung Gößnitzer Straße
- Wohnbebauung Bahnhofstraße (neu zum Entwurf 04/2019)

Im nördlichen Bereich der Ortslage Ponitz hat die Wohnfunktion eine herausragende Bedeutung. Diese Funktion soll erhalten und gestärkt werden. Dem wird durch die Darstellung als Wohnbaufläche entsprochen. Der vorhandene Wohngebietscharakter kann damit erhalten werden.

#### OT Guteborn

- Wohnbebauung Hohe Straße (teilweise villenartige Bebauung mit Grün- und Gartenbereichen)

---

Die zur Wohnbebauung zugehörigen privaten Grün- und Gartenbereiche im OT Guteborn sind nicht von hoher städtebaulicher Bedeutung und werden daher nicht als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Ausweisung der bestehenden Wohnbebauung mit dazugehörigen Grün- und Gartenbereichen (Zwickauer Straße) als Wohnbaufläche entspricht den **Grundzügen der baulichen Entwicklung** und bedeutet nicht zwangsläufig, dass alle Grundstücksflächen bebaut sein müssen oder bebaut werden sollen. Eine Neuausweisung von Bauflächen findet daher in diesem Bereich nicht statt. Zum Entwurf 04/2019 wurde die vorhandene Wohnbauflächenausweisung in Guteborn entsprechend der vorhandenen Bebauung erneut anteilig in den rückwärtigen Bereichen reduziert und den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet. Die Ausweisung von Grünflächen im Flächennutzungsplan ist nur den Grünflächen mit einer besonderen städtebaulichen Funktion vorbehalten. Hausgärten sind dagegen nicht als Grünflächen auszuweisen.

**Abbildung 12: villenartige Bebauung im OT Guteborn**

### Bedarf an Wohneinheiten

Die Planungshoheit der Kommunen schließt ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde eine **bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs** ein. Das bedeutet, dass der Bedarf an Wohnungen, der sich aus:

- der Einwohnerentwicklung (einschließlich natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen)
- den Veränderungen der Haushaltsstruktur (z.B. Zunahme der Single-Haushalte)
- dem Bauzustand vorhandener Wohnungen sowie
- den quantitativen und qualitativen Wohnansprüchen der Bevölkerung

ergibt, für die ortsansässigen Einwohner in der eigenen Gemeinde gesichert wird.

Der Wohnflächenbedarf ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten älterer Menschen und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt. Auch dort, wo nur noch mit einem geringen oder sogar negativem Wachstum gerechnet werden kann und daher nur ein Ersatz- und Auflockerungsbedarf besteht, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender städtebaulicher Planungen und Maßnahmen erforderlich sein.

**Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind Innenentwicklungen und die maßvolle Erweiterung des Innenbereichs durch die Aufstellung von Ergänzungssatzungen in verkehrlich und stadtechnisch erschlossenen Lagen zu nutzen.** Diese Entwicklung vermeidet eine neue Flächeninanspruchnahme und entspricht den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm.

Der Bedarf an Wohneinheiten für den **Prognosezeitraum bis 2030** für die Gemeinde Ponitz wird aus den nachfolgenden Komponenten ermittelt:



Für die Berechnung wird zur Vereinfachung angenommen, dass **ein Haushalt über eine Wohneinheit (WE)** verfügt.

Der **Ersatzbedarf** berücksichtigt die, überwiegend qualitätsbedingten, Abgänge von Wohnungen, die prioritär an Ort und Stelle ersetzt werden sollen. Unter Berücksichtigung, dass der Ersatzbedarf auch auf Bestands- und Brachflächen realisiert werden kann, wurde die Ersatzquote auf 0,2 % reduziert. In der Gemeinde Ponitz und beim statistischen Landesamt Thüringen liegen aktuell keine vollständigen Erfassungen über Leerstände und Brachflächen in der Gemeinde vor. Nach Aussage der Gemeindeverwaltung wurden bestehende Leerstände bereits jedoch überwiegend nachgenutzt oder abgerissen, soweit ein Zugriff auf das Gebäude möglich war. So wurden z.B. 5 Wohneinheiten in einem maroden Gebäude an der Schulstraße 2019 zurückgebaut. Zur rechnerischen Ableitung des Leerstandes werden die Zahlen der gemeldeten Haushalte dem statistisch bekannten Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Der **Neubedarf** berechnet sich aus der Differenz der Haushaltszahl im Prognosejahr und der Haushaltszahl im Ausgangsjahr. Diese allgemeine, quantitative Bewertung bildet keinen qualitativen Bedarf nach geänderten Wohnbedingungen oder dem tatsächlichen Zustand der Wohngebäude ab, sondern dient nur als Orientierungswert. Trotz perspektivisch rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen kommt es unter qualitativen Anforderungen, wie z.B. der Alterung der Bevölkerung zu einer geänderten Nachfrage, insbesondere nach barrierearmen, senioren- und behindertengerechten Wohnformen. Zur Deckung des dieses Bedarfes wurden einzelne Bauflächen unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in die Flächennutzungsplanung aufgenommen.

Hierzu zählt die Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße, da dort, unter Berücksichtigung der Ergänzungsfläche nördlich der Bahnhofstraße, bereits eine seniorengerechte Einrichtung (betreutes Wohnen) eingerichtet wurde und die Nähe zum Ortszentrum gewährleistet wird. Zu einem verantwortlichen Umgang mit der kommunalen Planungshoheit zählt die Gewährleistung geringfügiger Erweiterungspotentiale in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Ponitz.

Die **Fluktuationsreserve** dient einem funktionierenden Wohnungsmarkt, als gewisser Überschuss an Wohneinheiten gegenüber nachfragenden Haushalten. In der Gemeinde Ponitz besteht perspektivisch im Prognosejahr ein geringfügiger Überschuss an Wohneinheiten, so dass eine reduzierte Fluktuationsreserve von 1 % angerechnet wird. In der Gemeinde Ponitz und beim statistischen Landesamt Thüringen liegen keine aktuellen Daten über Leerstände und Brachflächen vor. Zur Ableitung des Leerstandes wurden die Zahlen der gemeldeten Haushalte dem statistisch bekannten Wohnungsbestand von 2011 gegenübergestellt. Die quantitative Bewertung bildet keinen qualitativen Bedarf nach geänderten Wohnbedingungen ab und dient daher nur als Orientierungswert. Des Weiteren liegen keine Prognosen über Haushaltsgrößen für das Prognosejahr für die Gemeinde vor. Aus diesem Grund fließen die prognostizierten Haushaltsgrößen für den Freistaat Thüringen des Thüringer Landesamtes für Statistik und für die ostdeutschen Flächenländer des Statistischen Bundesamtes (siehe Kapitel 3.4.5 – Haushaltsstruktur und –Entwicklung) in die Berechnungen in zwei Varianten ein. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,90 für den Freistaat Thüringen und einer erwarteten Einwohnerzahl von 1.315 Personen sinkt die Zahl der Haushalte auf 692 im Jahr 2030 (untere Variante). Das Statistische Bundesamt prognostiziert 1,84 Personen je Haushalt für die ostdeutschen Flächenländer und somit schrumpft die Zahl der Haushalte für die Gemeinde Ponitz für das Prognosejahr voraussichtlich auf 715 Haushalte (obere Variante).

#### **Gemeinde Ponitz:**

Ausgangsjahr	<b>2011</b> (Zensus)
aktuelles Jahr	<b>2018</b>
Prognosejahr	<b>2030</b> (Planungshorizont des Flächennutzungsplanes)
Zeitraum 2011 - 2030	<b>19 Jahre</b>
Einwohner 2018	<b>1.551 EW</b> (siehe Kapitel 3.4.4 – Bevölkerungsprognose)
Einwohner 2030	<b>1.315 EW</b> (siehe Kapitel 3.4.4 – Bevölkerungsprognose)
Wohnungen 2011	<b>815 Wohnungen</b> (Angabe TLS)
Wohnungen 2018	<b>846 Wohnungen</b> (Angabe TLS)
Haushalte 2011	<b>722 Haushalte</b> (Angabe TLS)

Haushalte 2018	<b>804 Haushalte</b> (Berechnung $EW \cdot 1,93$ (Stat. Bundesamt = Durchschnitt Thüringen 2018))
Leerstände 2011	93 Wohneinheiten = (Wohnungsbestand – Haushalte) (63 WE bei einer Quote von 7,7 %)
Leerstände 2018	42 Wohneinheiten = (Wohnungsbestand – Haushalte)
Haushaltsgröße 2018	1,93 (Angabe Stat. Bundesamt für Thüringen 2018)

### Prognose Haushaltsgröße 2030

obere Variante (Status quo)

**1,90 Personen je Haushalt** (Angabe TLS) → **692 Haushalte**

untere Variante (Trend)

**1,84 Personen je Haushalt** (siehe Kapitel 3.4.5 – Haushaltsstruktur und –Entwicklung) → **715 Haushalte**

Ersatzquote **0,4 % des Wohnungsbestandes** (LRA Altenburger Land)

**0,2 %** = Berücksichtigung der Brachflächen und Leerstände

Fluktuationsreserve

**1 %** (reduzierter Wert = Bevölkerungsentwicklung)

**Ersatzbedarf** = Wohnungen Ausgangsjahr x Ersatzquote x Zeitraum (2018-2030)  
=  $846 \times 0,2 \% \times 12 = \mathbf{20}$

**Neubedarf** = Haushalte Prognosejahr – Haushalte Ausgangsjahr

untere Variante =  $692 - 804 = \mathbf{- 112}$

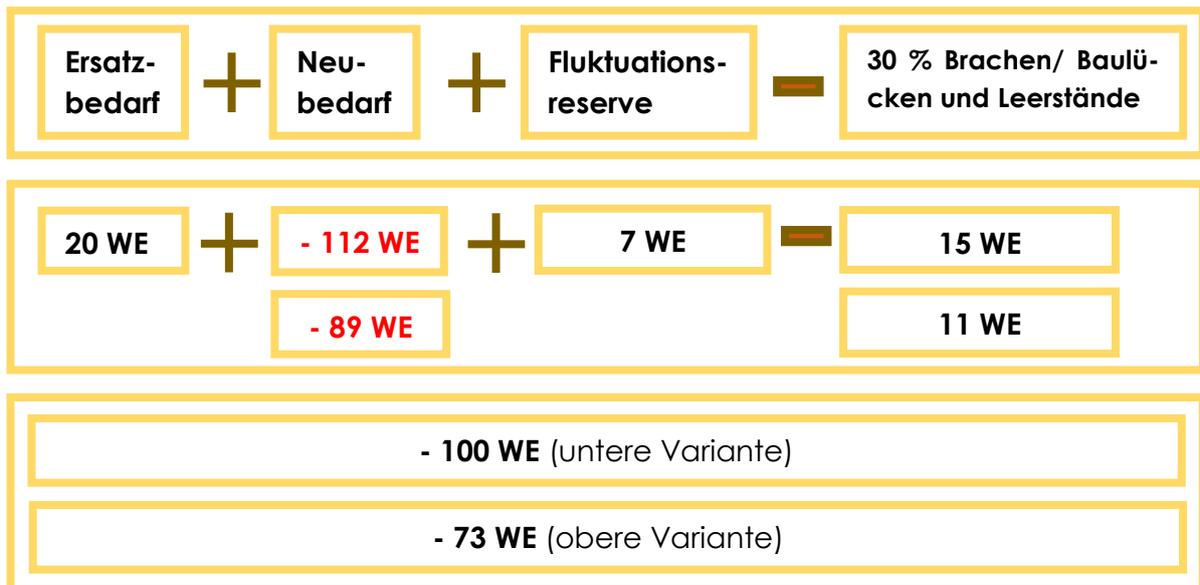
obere Variante =  $715 - 804 = \mathbf{- 89}$

**Fluktuationsreserve** = Wohnungen Ausgangsjahr x Fluktuationsreserve

2018 =  $846 \times 1 \% = \mathbf{8,4}$

**2030** =  $692 \times 1 \% = \mathbf{6,9}$

=  $715 \times 1 \% = \mathbf{7,2}$



Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gemeinde Ponitz bis zum Jahr 2030 kein rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten und ein Überschuss an Wohneinheiten aus dem Bestand von 2011 zu erwarten ist. Hierzu ist anzumerken, dass eine Berechnung keine planerischen Entwicklungen abbilden kann und daher nur einen Orientierungswert darstellt.

Zur Sicherung der **Flexibilität der kommunalen Planungshoheit** sollte der Gemeinde Ponitz dennoch ein Spielraum zur Ausweisung moderner Wohnformen eingeräumt werden. Des Weiteren berücksichtigt die verwendete Norm "eine Wohneinheit je Haushalt" **keine quantitativen und qualitativen Anforderungen:**

- die Bezahlbarkeit des Wohnraumes
- die Wohnlage
- das Baujahr der Gebäude
- die Ausstattung und Barrierefreiheit der Wohnungen
- die Größe der Wohnung

sondern beschreibt nur die Mindestanforderung an die Wohnungsvorsorge. Weiterer Neubedarf besteht durch die Anpassung des Wohnungsbestandes an:

- das Bestreben nach Wohneigentum vor allem in Form von Eigenheimen
- die begrenzte Möglichkeiten von Nutzungsänderungen im Bestand
- den anhaltenden Trend zur Verkleinerung der Haushalte mit steigendem Bedarf an kleine Wohnungen

Daher kann es trotz rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen unter qualitativen Anforderungen zu **einer Nachfrage nach barrierearmen, senioren- und behindertengerechten Wohnformen** kommen.

Potenziale und Reserven**Tabelle 18: Reserven in Bebauungsplänen und Satzungen**

Ortsteil	Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Gesamt WE	freie WE
Guteborn	VEP "Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern in Ponitz/OT Guteborn"	2.440	4	0
<b>Gesamt</b>				<b>0</b>

Entsprechend der regionalplanerischen Zielstellung sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete prioritär ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. (G 2-4 RPOT). Dabei soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. (G 2-5 RPOT) Der Vorhaben- und Erschließungsplans "Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern in Ponitz/OT Guteborn" ist vollständig ausgelastet. **In der Gemeinde Ponitz bestehen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen, in denen die wohnbaulichen Potentiale nicht ausgelastet sind.**

**Tabelle 19: Baulücken und Brachflächen**

Ortsteil	Bezeichnung	freie WE
Ponitz	Innenentwicklung/ Baulücke	6 - 7
Ponitz	Brachfläche Crimmitschauer Straße 6	1
Ponitz	Brachfläche Crimmitschauer Straße 22	1
Ponitz	Brachfläche Bahnhofstraße 15	1
Ponitz	Brachfläche Alte Mühle, Mühlenweg	1 - 2
Ponitz	Brachfläche Gößnitzer Straße 16	1
Ponitz	Brachfläche Meeraner Straße 7	1
Guteborn	Innenentwicklung/ Baulücke	2
Guteborn	Brachfläche ehe. Autohaus Altenburger Straße	10 - 20
Grünberg	Innenentwicklung/ Baulücke	4 - 5
Grünberg	Brachfläche ehe. Gasthof Grünberg Talstraße 84	3
Grünberg	Brachfläche ehe. Schule Grünberg Schulstraße 37	1
Merlach	Innenentwicklung/ Baulücke	1
Zschöpel	Innenentwicklung/ Baulücke	2 - 3
<b>Gesamt</b>		<b>37 - 49</b>

nur 30 % der Baulücken und Brachflächen sind realistisch nutzbar

<b>Gesamt unter Berücksichtigung der 30 % (Planungshorizont 2030)</b>	<b>11 - 15</b>
---	----------------

In die Bedarfsberechnung fließen die Leerstände als Potentiale ein, die Baulücken und Brachflächen werden dabei zu 30 % angerechnet. Daraus ergibt sich ein Potential von

11 - 15 Bauflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser das bei einer durchschnittlichen Baufertigstellung von jährlich 3,4 Wohneinheiten, wie in den letzten 7 Jahren (2011 bis 2017), für 3 - 5 Jahre und somit nicht für den Bedarf im angegebenen Planungshorizont des FNP (2030) ausreichen würde. Ein Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen lässt sich daraus ableiten. Im gesamten Gemeindegebiet bestehen Potenziale von etwa 15 - 19 Wohneinheiten in Baulücken und etwa 20 - 33 Wohneinheiten durch die Revitalisierung bzw. die Nachnutzung von Brachflächen. Bei dieser Betrachtung wird ebenfalls angenommen, dass ein Haushalt einer Wohneinheit entspricht und dass die Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt. Die bisher unbebauten Flächen (Baulücken) können aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten (z. B. Eigentumsverhältnisse) nicht in vollem Umfang im Planungszeitraum als mögliche Bauflächen gewertet werden. Die Brache des ehemaligen Autohauses im Ortsteil Guteborn soll wohnbaulich nachgenutzt werden. Eine konkrete Planung liegt jedoch noch nicht vor. Die ehemalige Schule Grünberg soll ebenfalls wohnbaulich nachgenutzt werden. Für die Brachflächen Crimmitschauer Straße 6 und 22, Gößnitzer Straße 16, Bahnhofstraße 15, Alte Mühle im Mühlenweg, Meeraner Straße 7 sowie Talstraße 84 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ponitz bereits den Ankauf beschlossen und beabsichtigt damit die Aktivierung der Brachflächen als . Die angestrebte städtebauliche Entwicklung kann sich zumeist nur langfristig und in kleinen (auch von privater Initiative abhängigen) Schritten erzielt werden. Daher wird eine Inanspruchnahme der Baulücken und der Nachnutzung der Brachflächen von 30 % bis zum Planungshorizont 2030 für die Gemeinde Ponitz als realistisch eingeschätzt. Das entspricht einem Potenzial von 11 - 15 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Ponitz.

### Leerstände

Für die Gemeinde Ponitz liegen keine aktuellen Daten über leerstehende Bausubstanz zur Verfügung. Lediglich zum 09.05.2011 (Zensus) beziffert das Thüringer Landesamt für Statistik eine Leerstandquote von 7,7 % für die Gemeinde, das entspricht rechnerisch einem Wert von 63 WE. Gegenwärtig wird ein Wohnungsbestand von 846 Wohnungen laut Statistischen Landesamt angegeben. Bei einer Belegung von 804 Haushalten entspricht das einem Leerstand von 42 Wohneinheiten bzw. einem Leerstand von 5,2 %. Durch den Ankauf der Brachflächen und der damit verbundenen Aktivierung bzw. Nachnutzung beabsichtigt die Gemeinde neben der städtebaulichen Ordnung auch die Minimierung des Leerstandes. Dabei soll vor allem auch den quantitativen und qualitativen Anforderungen der Wohnbebauung sowie der Nachfrage an neuen

Wohnformen Rechnung getragen werden. Hofanlagen und Gebäude, die **nicht in der im Zusammenhang bebauten Ortslage** liegen, genießen im Außenbereich Bestandschutz. Dabei sollen jedoch funktionslos gewordene Gebäude nach §35 BauGB einer angemessenen, neuen Nutzung zugeführt bzw. zurückgebaut werden. Dies dient der städtebaulichen Ordnung, Reduzierung des Leerstandes und der Konzentration nach Innen. (siehe Kapitel 3.7.8)

#### Neuausweisungen von Wohnbauflächen (W)

Zum verantwortlichen Umgang mit der kommunalen Planungshoheit zählt auch die Gewährleistung geringfügiger Erweiterungspotentiale für die Bevölkerung. Zur Deckung des Bedarfes werden 3 Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorgenommen. Die geplante Siedlungsentwicklung orientiert auf eine Konzentration der Bebauung in den dichter besiedelten, voll erschlossenen bzw. erschließbaren Bereichen der Ortslage Ponitz.

In der Kleingartenanlage westlich der Pleiße und östlich des Sportplatzes in der Ortslage Ponitz ist seit längerer Zeit keine vollständige Auslastung der Gärten mehr festzustellen. Daher werden der nördliche Teilbereich an dem bereits einseitig bebauten Siedlungsweg sowie der südliche Bereich an der Bahnhofstraße (zum Entwurf 04/2019 ergänzt) als Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Die Bauflächen nördlich der Bahnhofstraße verbinden die bestehenden Siedlungsstrukturen zwischen dem ehemaligen Gasthof, der wohnbaulich genutzt wird, mit der zentralen Ortslage. Aufgrund des Bahndammes westlich des Gasthofes ist aus der Vor-Ort-Situation ein baulicher Zusammenhang entlang der Bahnhofstraße erkennbar. Der Siedlungsbereich wird durch die geplante Zwischenbebauung abschließend zusammengezogen und effektiv ausgelastet. Die Fläche an der Bahnhofstraße weist ein Baubereich einen direkten Anschluss an die bebaute Ortslage auf. Das zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommene Biotop B 91 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft. Demnach ist die Fläche bereits seit 2016 nicht mehr als Biotop geführt. Zudem erfolgt eine Neuausweisung am Steinberg zur Verdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Die Wohnbaufläche „Am Steinberg“ schließt an drei Seiten an den bestehenden Siedlungsbereich an. Das Einfügen in die unterschiedlich geprägte, angrenzende Bebauung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus, Einfamilienhäuser und einem Betrieb bedarf zusätzlich einer städtebaulichen Ordnung durch einen Bebauungsplan. Die Ausweisung der Wohnbaufläche westlich der

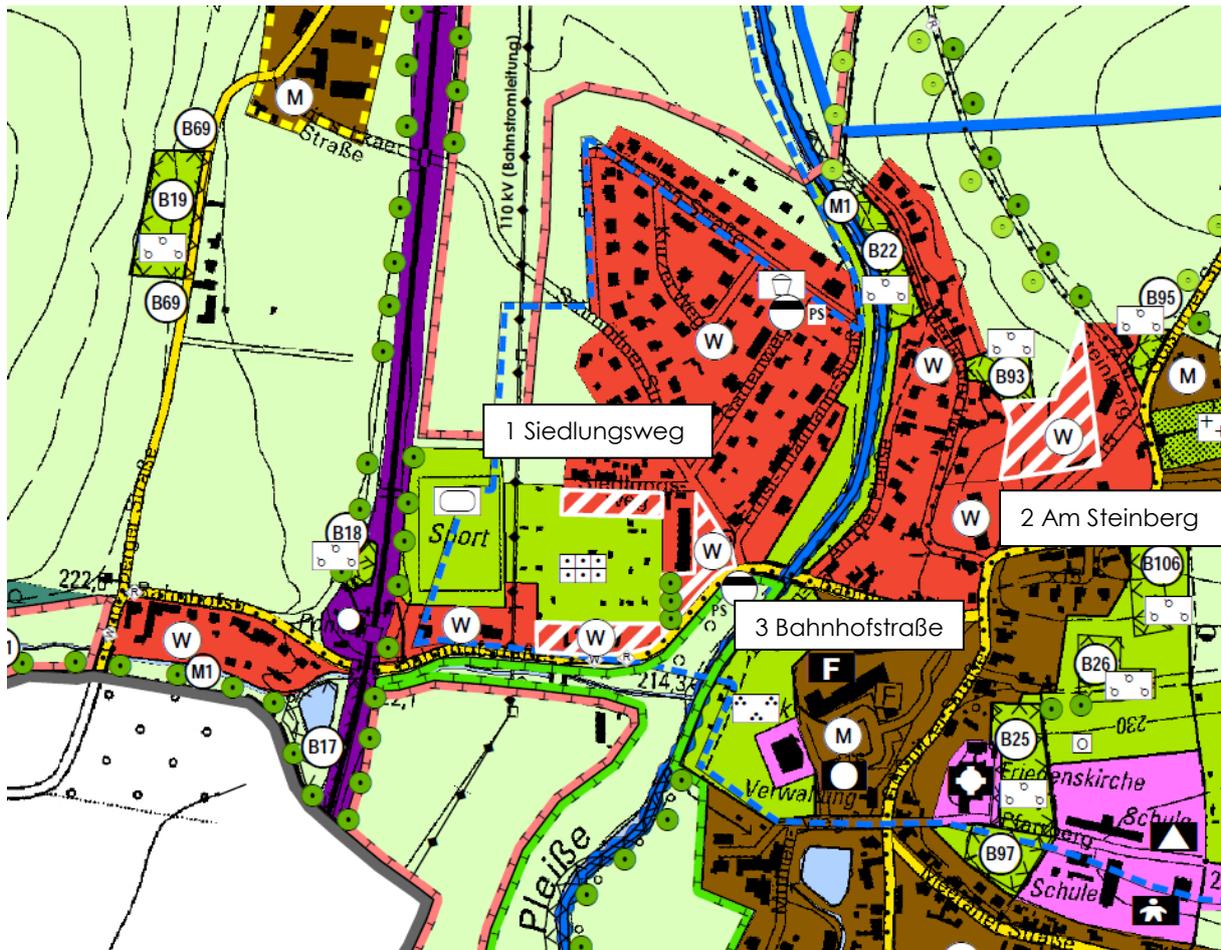
Bahntrasse wurde einschließlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet. Im Vorfeld einer konkreten Bebauung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im verbindlichen Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Tabelle 20: Planung Wohnbauflächen**

lfd. Nr.	Bezeichnung	Größe	Anzahl WE
1	Siedlungsweg	0,20 ha	2 - 3
2	Am Steinberg	0,64 ha	7 - 8
3	Bahnhofstraße (ergänzt zum Entwurf 04/2019)	0,58 ha	5 - 6
<b>Gesamt</b>		<b>1,42 ha</b>	<b>14 - 17</b>

Mit den Neuausweisungen im Flächennutzungsplan werden vorhandene Potenziale (Nachnutzung und Nachverdichtung) und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vorbereitet. Mit der Ausweisung des Bestandes und der geringfügigen Neuausweisungen in der innerörtlichen Lage des Ortsteils Ponitz wird die Sicherung und Verbesserung vorhandener Wohnfunktionen, die Voraussetzung für eine wirtschaftlichere Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen aber auch die Bündelung von Funktionen in "kurzen Wegen" beabsichtigt. Durch die von der Gemeinde beabsichtigten Ziele der Vermeidung der Zersiedlung, Minimierung bzw. Reduzierung des Leerstandes, Lenkung der Wohnungsnachfrage nach Innen sowie der Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken sollen die Lebensqualität und die Infrastruktureffizienz verbessert werden.

**Abbildung 13: Neuausweisungen Wohnbauflächen**



Überblick

Neuausweisungen 14 - 17 Wohneinheiten

Baulücken und Brachflächen 11 - 15 Wohneinheiten

**25 – 32 Wohneinheiten**

Das entspricht einer jährlichen Reserve von 2 – 3 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (Planungshorizont). Mit der Betrachtung der vergangenen Baufertigstellungen, sind die Neuausweisungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Potenziale als vertretbar zu betrachten. Damit hat die Gemeinde Ponitz ausreichend **Planungsspielraum für ihre kommunale Entwicklung bis 2030.**

**Tabelle 21: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2001 bis 2017**

Jahr	Baugenehmigungen Gemeinde Ponitz			Baufertigstellungen
	neuer Wohngebäude	Wohngebäude mit 1-2 WE	WE Gesamt	WE gesamt
2001	3	3	1	Keine Daten verfügbar
2002	2	2	4	
2003	Keine Daten verfügbar			
2004	Keine Daten verfügbar			
2005	1	1	1	

2006	Keine Daten verfügbar			
2007	1	1	1	
2008	3	2	9	2
2009	2	2	2	-1
2010	1	1	1	4
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>5</b>
<b>Jahresdurchschnitt</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>
Danach Erfassungen auf Basis des Zensus 2011				
2011	3	3	4	1
2012	Keine Daten verfügbar			3
2013	Keine Daten verfügbar			8
2014	Keine Daten verfügbar			1
2015	2	2	2	2
2016	4	3	9	3
2017	3	3	3	6
2018	-	-	-	9
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>27</b>	<b>33</b>
<b>Jahresdurchschnitt</b>	<b>2</b>	<b>1,7</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

### Tendenzen des Wohnungsmarktes

Im **Mehrfamilienhaussegment** soll der Bedarf vorrangig im Bestand durch Sanierung/Modernisierung, Beseitigung von Leerstand, Revitalisierung von Brachflächen und vereinzelt durch Neubau gedeckt werden. Möglichkeiten zur Sanierung und Nachnutzung sind insbesondere in der Ortslage Ponitz zu prüfen und umzusetzen.

Auch perspektivisch wird sich der Bedarf zunächst auf den Wohnungsbau im **Ein- und Zweifamilienhaussegment** konzentrieren. Beleg dafür sind auch die Baufertigstellungen in den unmittelbar zurückliegenden Jahren. Dabei dominierten die Ein- und Zweifamilienhäuser als Bebauungstyp aller Wohnbaufertigstellungen.

Die in den vergangenen Jahren anhaltende Tendenz zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gemeinde Ponitz wird aufgrund des hohen Anteils an erwerbsfähigen Personen (15 - 65 Jahren) auch zukünftig zu erwarten sein.

#### **3.7.4 Bestand und Planung gemischte Bauflächen**

Aufgrund der überwiegend vorhandenen dörflichen Strukturen wurden im Flächennutzungsplan vor allem gemischte Bauflächen ausgewiesen. In den gemischten Bauflächen (M) erfolgte keine Festlegung von Baugebieten, um auch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig eine landwirtschaftliche Nutzung nicht prinzipiell auszuschließen.

In den gemischten Bauflächen soll so perspektivisch die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung tragen zu einer belebten Siedlung bei, in der relativ schnell auf sich wandelnde Bedürfnisse reagiert werden kann sowie kurze Wege und Kommunikation gefördert werden.

Die Ortsränder im ländlichen Raum sind zwar häufig, wie auch in der Gemeinde Ponitz, von Hofanlagen geprägt, landwirtschaftliche Nutzungen sind jedoch kaum noch vorhanden. Die größeren Agrarbetriebe liegen i.d.R. im Außenbereich. Häufig befinden sich in den Hofanlagen neben Wohnungen auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe oder sonstige gewerbliche Einrichtungen. Um in diesen regionaltypischen Baustrukturen auch weiterhin Umnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke einzuräumen zu können, erfolgte überwiegend die Zuordnung zu gemischten Bauflächen, sofern vor Ort ein baulicher Zusammenhang erkennbar war. Landwirtschaftliche Nutzungen sind in wohnverträglicher Ausprägung

zulässig. Die ortstypischen Hofanlagen und Dorfstrukturen können nur dann erhalten und entwickelt werden, wenn der ortsansässigen Bevölkerung unterschiedliche Nutzungsoptionen zur Verfügung stehen.

Landwirtschaftlich genutzte Anlagen im Außenbereich sowie einzeln stehende Bebauungen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurden nicht in die Bauflächen einbezogen und mit der Signatur "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. (siehe Kap. 3.7.8)

Die gemischten Bauflächen dienen **anteilig den Wohnbauzwecke und den nicht störenden Gewerbe- oder sonstigen Nutzungen** gemäß BauNVO.

Der Schwerpunkt der gemischten Baustrukturen liegt auf der **Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete** und nicht auf der Neuausweisung derartiger Flächen. In den Ortsteilen Merlach, Zschöpel und Grünberg sowie in der südlichen Ortslage von Ponitz an der Meeraner und Crimmitschauer Straße wurden die Flächendarstellungen eng am baulichen Bestand orientiert.

Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan leitet sich **keine generelle Überbaubarkeit** dieser Flächen ab. Zu den Grundstücken gehören sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Flächen (Lager-, Grün- und landwirtschaftliche Flächen). Die zu den Hofanlagen zugehörigen, gebäudenahen Grün- und landwirtschaftlichen Flächen sind als nicht überbaubare Flächen in der Bauflächenweisung einbezogen. Sie werden nicht als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Darstellungsweise entspricht den erforderlichen **Grundzügen der baulichen Entwicklung**. Eine Neuausweisung von Bauflächen findet in diesen Bereichen nicht statt.

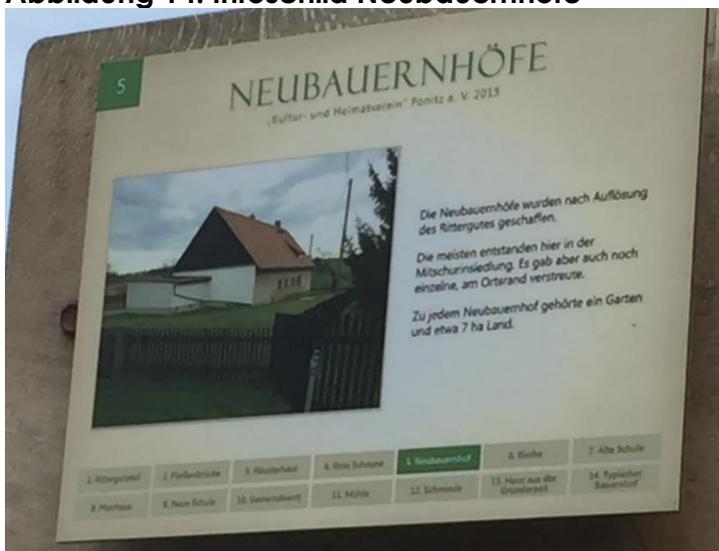
### Gemischte Bauflächen

Die Ortsteile Merlach, Zschöpel, Obergrünberg und Grünberg sowie der südliche Ausläufer der Ortslage Ponitz sind durch freistehende Drei- und Vierseithöfe geprägt. Der Flächennutzungsplan unterscheidet nach dem bestehenden ortstypischen Bebauungszusammenhang. Die Bauflächen wurden eng am Bestand ausgerichtet und zum Entwurf 01/2018 sowie 04/2019 anteilig zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen. In der Gemeinde Ponitz werden die Gebiete, die dem Wohnen dienen, der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sind die typischen, historisch gewachsenen Gemengelagen mit dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Handwerk, Gewerbe) vorzufinden. Weiterhin integrieren sich öffentliche Gebäude sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in diese Gebiete. Die gemischte Bauflächenausweisung südlich der Lindenallee in Merlach wurde zum Entwurf 04/2019 reduziert. Die sich südlich der Bahnhofstraße westlich der Bahnlinie befindende Zeile mit zweigeschossigen Wohnhäusern wurde zum Entwurf 04/2019 als gemischte Baufläche zurückgenommen und nutzungskonform Wohnbaufläche ausgewiesen.

### Mitschurinsiedlung

- Nach Auflösung des Rittergutes siedelten sich in der Mitschurinsiedlung Neubauernhöfe an. Zu jedem Neubauernhof gehört ein Garten und ca. 7 ha Land. Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche.

**Abbildung 14: Infoschild Neubauernhöfe**



### Bedarf und Potenziale/Reserven

Bei den Betrachtungen zum Bedarf und den vorhandenen Potenzialen innerhalb der Gemeinde Ponitz in Kapitel 3.7.3 – Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete wurden die Baulücken, Brachflächen sowie die Neuausweisungen anteilig berücksichtigt. Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen innerhalb gemischter Bauflächen liegen nicht vor. Innerhalb der gemischten Baufläche an der Lindenallee in Merlach ist eine Baulücke (siehe Tab. 20) enthalten. Im OT Zschöpel sind 3 freie Flächen in die Bauflächendarstellung einbezogen, die in der Aufzählung in Tabelle 20 (Baulücken) eingeflossen sind. Der Bedarf für die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die Neuausweisung der gemischten Bauflächen westlich der Bahnstrecke wurde zum Entwurf 04/2019 zurückgenommen und den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet.

### Neuausweisungen

Die Neuausweisung von gemischter Baufläche nördlich der Bahnhofstraße wurde zum Entwurf 04/2019 zurückgenommen und die südlich gelegene Bebauung den Wohnbauflächen zugeordnet.

**Tabelle 22: Planung gemischte Bauflächen**

Bezeichnung	Größe	Zum Entwurf 04/2019 zurückgenommen
Bahnhofstraße	0,33 ha	

**Abbildung 15: Gemischte Baufläche Bahnhofstraße (Entwurf 01/2018 – Entwurf 04/2019)**



Entwurf 01/2018

Entwurf 04/2019

### 3.7.5 Bestand und Planung gewerblicher Bauflächen

Ponitz befindet sich im Gemeindeverbund mit der Stadt Gößnitz als Teil eines Mittelzentralen Verbunds. Die bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde Ponitz befinden sich im östlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Ponitz in verkehrsgünstiger Lage an der B 93. Dazu gehören das nördliche Gebiet am Dreierhäuschen mit der ansässigen Firma H&V Beschichtungs- und Lackiertechnik GmbH und das südliche Gewerbegebiet Guteborn I mit dem angesiedelten Zentrallager des Markendiscouters NETTO.

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet Dreierhäuschen mit ca. 3,16 ha als Gewerbegebiet im Bestand ausgewiesen. Die Potentialfläche im GE „Dreierhäuschen“ ist privat und für die Gemeinde Ponitz nicht frei verfügbar. Das Gewerbegebiet Guteborn I wird gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. In beiden Gebieten ist eine überwiegende Auslastung festzustellen. Es wird eine Erweiterung der Kapazitäten und Lagerflächen auf bis zu 5 ha durch ein Logistikunternehmen i.V.m. dem Netto-Zentrallager beabsichtigt. Gegenwärtig erwägt die Gemeinde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gewerbefläche „Guteborn I“ zur Ermöglichung eines zeitgemäßen nachgefragten Nutzungsmaßes für Gebäudeflächen und zur abschließenden Klärung des immissionsschutzrechtlichen Bedarfs. Die Darstellung der bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde Ponitz erfolgt nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete). Die Gemeinde beabsichtigt damit die Zulässigkeit von ausschließlich nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Ansiedlung von Industriegebieten ist aufgrund der geringen Flächengrößen und der Nähe zu schützenswerter Bebauung nicht vorgesehen.

**Tabelle 23: Bestand Gewerbegebiete**

Bezeichnung	Größe	Anmerkungen
Dreierhäuschen	3,16 ha	ca. 0,5 ha ungenutzt
B-Plan GE Guteborn I	22,56 ha	ca. 5,0 ha ungenutzt
B-Plan Entwurf - GE Guteborn II	-	nicht rechtskräftig

#### Bedarf und Potenziale

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Thüringen sowie des Regionalplans besteht für die Gemeinde Ponitz keine zentralörtliche Einstufung. Somit ist raumordnerisch eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs unter Berücksichtigung des regionalen Kontextes vorgesehen.

Entsprechend der regionalplanerischen Zielstellung sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete prioritär ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. (G 2-4 RPOT). Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Guteborn I“ dient perspektivisch der Erweiterung der baulichen und infrastrukturellen Kapazitäten des Netto-Zentrallagers i.V.m. einem Logistikunternehmen. Es ist durch die Gemeinde Ponitz beabsichtigt, die Baufläche „Guteborn I“ prioritär einer baulichen Nutzung zuzuführen. Gegenwärtig laufen Abstimmungen zwischen der Gemeinde und Interessenten, zum zulässigen Nutzungsmaß des rechtskräftigen Bebauungsplans. Gegenwärtig erwägt die Gemeinde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gewerbefläche „Guteborn I“ zur Ermöglichung eines zeitgemäßen nachgefragten Nutzungsmaßes für Gebäudeflächen. Der Flächennutzungsplan zielt auf eine Vorbereitung der gemeindlichen Bodennutzung bis 2030, in der ausreichend Potentiale für die gemeindliche Entwicklung bereitgestellt werden, ab. Die vorhandenen Brach- und Konversionsflächen in der Gemeinde Ponitz insbesondere in den Hofanlagen sind aufgrund ihrer unmittelbaren Siedlungslage oder aufgrund ihrer Größe nicht für eine größere gewerbliche Nachnutzung geeignet.

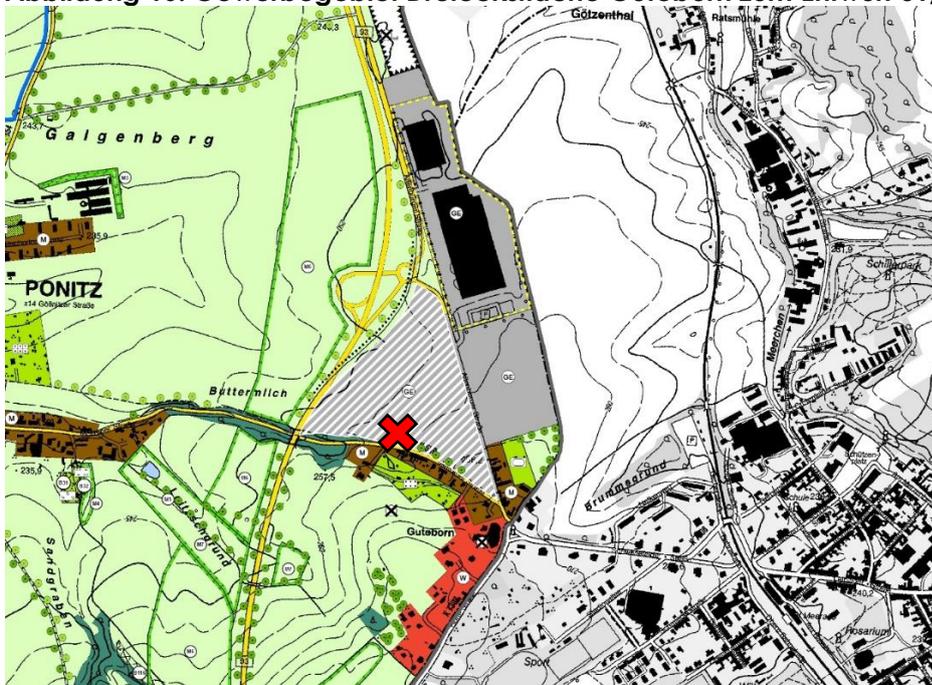
### Neuausweisungen

Der ausgewiesene Standort gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes Guteborn I ist für eine Erweiterung/ Verlagerung der ortsansässigen Firmen besser geeignet. Die verkehrsseitig sehr gute Lage an der B 93 mit Anschlussmöglichkeiten an die BAB 4 und BAB 72, der bereits vorhandene gewerbliche Schwerpunkt der Gemeinde Ponitz sowie die Lage außerhalb der Ortsbereiche empfehlen den Standort zwischen der Meeraner Straße, Crimmitschauer Straße und B 93 für eine Gewerbeansiedlung. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Neuausweisung eines Gewerbegebietes „Guteborn II“. Wie bei den bestehenden Gewerbegebieten erfolgt bei der Neuausweisung eine Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung und damit eine Einschränkung auf ausschließlich nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das geplante Gewerbegebiet „Guteborn II“ wurde zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme bereits um 4 ha auf eine Größe von 7,72 ha reduziert und durch einen breiten Grün- und Gehölzstreifen von der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Der Standort an der B 93 kann insbesondere durch seine verkehrsgünstige Lage über-

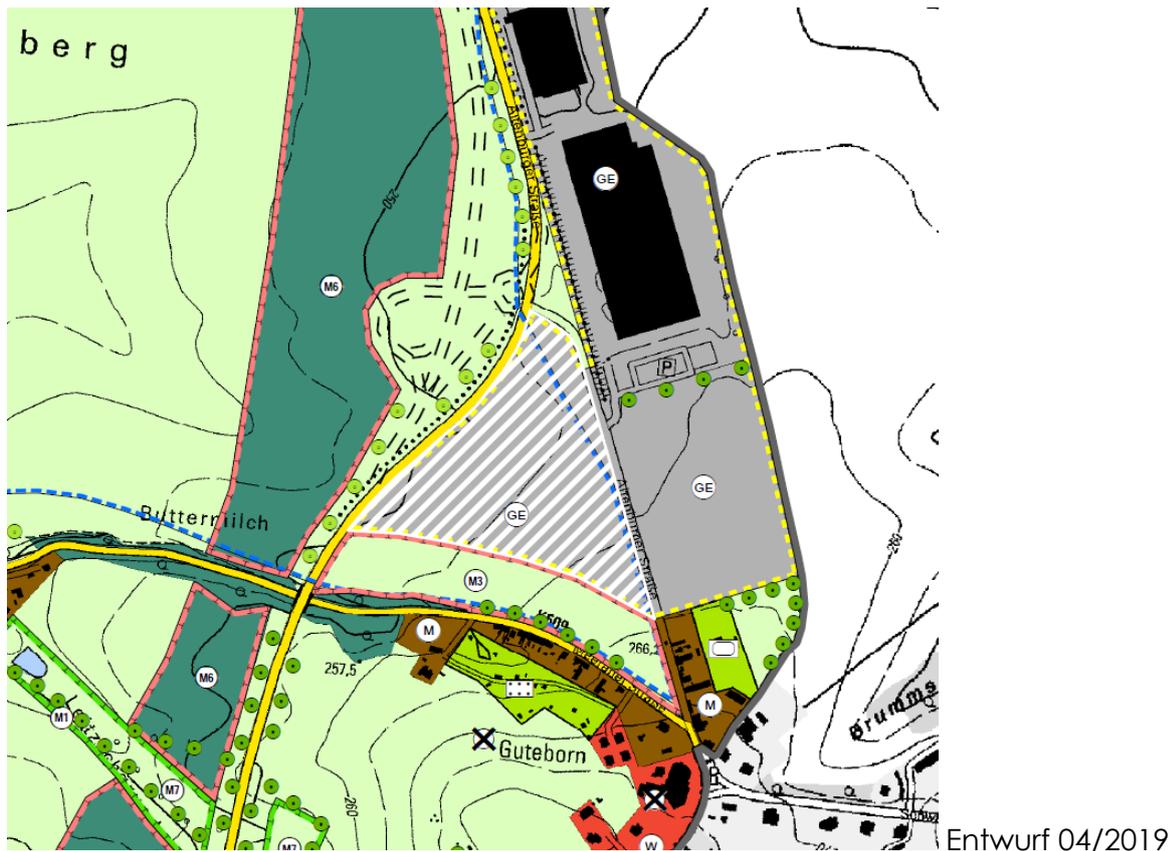
zeugen und soll der Errichtung einer Logistikimmobilie dienen. Alternative Möglichkeiten zur Nachnutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken bestehen im Gemeindegebiet für die Unterbringung von größeren, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nicht. Die Errichtung von Logistikimmobilien ist in den vorhandenen Hofanlagen aufgrund der benötigten Flächengröße aber auch im Hinblick auf die Verkehrsbelastung nicht erstrebenswert. Die Hofanlagen können nur durch Gewerbebetriebe nachgenutzt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich des Sondergebietes Containerdienstes sowie im Bereich des Dreierhäuschens ist aufgrund des angrenzenden geplanten Vorranggebietes landwirtschaftliche Bodennutzung im geplanten Regionalplanentwurf Ostthüringen nicht möglich. Das geplante Gewerbegebiet „Guteborn II“ befindet sich auf einem geplanten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und steht damit der Abwägung offen. Der Neuausweisung GE Guteborn II wird in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet Ib-13 der Vorrang gegeben, da aufgrund der vorliegenden Nachfragen und der sehr guten Verkehrsanbindung an die leistungsfähige B 93 mit Anschlussmöglichkeiten an die BAB 4 und BAB 72, der vorhandene gewerbliche Schwerpunkt ergänzt werden soll. Insbesondere die Lage außerhalb des zentralen Ortsbereiches, aber räumlich erreichbar, sprechen für den Standort. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche spricht gegen die Ausweisung, jedoch wird der räumlichen Konzentration der geplanten Gewerbeentwicklung aus städtebaulicher Sicht der Vorzug gegeben. Um für den mittel- bis langfristigen Bedarf im Planungszeitraum bis 2030 Vorsorge für den örtlichen Gewerbeflächenbedarf im Sinne der Daseinsvorsorge sowie gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft sowie Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) treffen zu können, sind angemessene Neuausweisungen erforderlich. Die geplante gewerbliche Nutzung stärkt den Standort Ponitz und schafft perspektivisch weitere Arbeitsplätze. Die Lage trägt zudem an dieser Stelle zur keiner erheblich erhöhten Verkehrsbelastung der Wohn- und Mischgebiete in der Gemeinde bei. Die Neuausweisung von ca. 7,72 ha wird aufgrund der derzeitigen Nachfrage aber auch im Sinne des gemeindlichen Eigenbedarfs als maßvoll angesehen. Die Industrie- und Handwerkskammer Ostthüringen erachtet die Neuausweisung, als sinnvoll und betrachtet den Standort aufgrund seiner Lage und Größe durchaus als attraktiv für gewerbliche Ansiedlungen. Nach Aussagen der IHK ist das Angebot an ausreichend großen, zusammenhängenden und wie im vorliegenden Fall verkehrlich sehr gut angebundenen Gewerbeflächen in Ostthüringen insgesamt überschaubar. Im Hinblick auf das Ziel ei-

ner gezielten und planerisch gesteuerten Gewerbeflächenentwicklung ist die Ausweisung daher sinnvoll und zu unterstützen. Es ist vorgesehen, das geplante Gewerbegebiet „Guteborn II“ mit der Ausweisung der Maßnahme M3 in dem entstehenden Zwischenraum sollen gestalterisch geeignete, immissionsschutzrelevante und standortgerechte Pflanzungen zu einer Reduzierung der potentiellen Auswirkungen der geplanten Gewerbefläche beitragen. Zur Flächeninanspruchnahme der Gewerbefläche muss ein verbindliches Bebauungsplanverfahren geführt werden, in dem insbesondere auch die Einhaltung der Lärmemissionen über ein Gutachten nachzuweisen ist. Konkrete Aussagen zur Zulässigkeit und zu immissionsschutzrechtlichen Regelungen sowie Regelungen zum Wasserabfluss sind Gegenstand eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens.

**Abbildung 16: Gewerbegebiet Dreiecksfläche Guteborn zum Entwurf 01/2018 und 04/2019**



Entwurf 01/2018



Da der Flächennutzungsplan auf eine Vorbereitung der gemeindlichen Bodennutzung bis 2030 zielt, sind ausreichend Potentiale für die unterschiedlichen gemeindlichen Entwicklungen bereitzustellen. Dazu zählt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde Ponitz, die gegenwärtig gemessen auf der Grundlage der Daten zum Altenburger Land, einen deutlichen Auspendlerüberschuss aufweisen. Es ist vorgesehen, insbesondere für die in der Gemeinde liegenden Logistikunternehmen gut erreichbare Flächen zur Erweiterung bereit zu stellen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation großer Zulieferbetriebe in der Region Landkreis Zwickau/ Altenburger Land steigen die wirtschaftliche Bedeutung der bestehenden Logistikunternehmen in der Gemeinde und der Bedarf an Erweiterungsflächen. An der reduzierten Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Guteborn II“ hält die Gemeinde Ponitz fest. Der Bedarf ist aus der Gemeinde heraus und aufgrund der lokalen und regionalen wirtschaftlichen Situation gegeben.

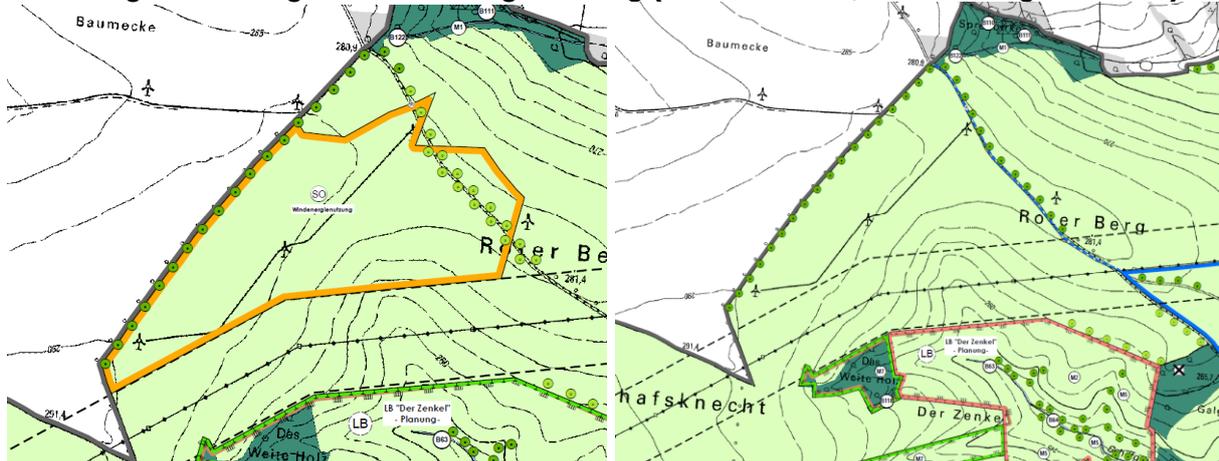
### 3.7.6 Bestand und Planung von Sonderbauflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sondergebiet "Containerdienst Seyfarth" wird in den Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Containerdienst“ übernommen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes "Windenergienutzung" (siehe Kapitel 3.9.3 – Windenergie) wurde zum Entwurf 04/2019 aufgrund der neuen regionalplanerischen

Zielstellung des Entwurf zum Regionalplan Ostthüringen (2019) zurückgenommen. Die bestehenden Windkraftanlagen sind aus der Plangrundlage zu entnehmen. Eine Erweiterung des Bestandes ist nicht vorgesehen. Die Darstellung erfolgt im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft. Sonstige Ausweisungen von Sonderbauflächen und Sondergebieten sind nicht vorgesehen.

**Abbildung 17: Sondergebiet Windenergienutzung (zum Entwurf 04/2019 zurückgenommen)**



Das geplante Vorranggebiet Windenergie wurde im vorliegenden Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beschluss für die Beteiligung PLV 27/06/18 vom 30.11.2018) nicht übernommen. Das geplante Sondergebiet Windenergie wird daher aus der Planzeichnung herausgenommen.

### 3.7.7 Flächen nach §5 Abs. 1 BauGB

Gemäß §5 Abs. 1 BauGB können Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit wurde in der vorliegenden Planung kein Gebrauch gemacht.

### 3.7.8 Bauen im Außenbereich nach §35 BauGB

Der Außenbereich dient vor allem der Landwirtschaft, der Erholung der Bevölkerung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Außerdem nehmen die Gebiete außerhalb der Siedlungen wichtige Freiraum- und Ausgleichsfunktionen wahr, die nachhaltig zu sichern sind (z.B. Frischluftproduktion, Schadstoffsenkung, Boden- und Wasserpoten-

zial). Die Kriterien für die Erheblichkeit eines Bebauungszusammenhanges der eine Beurteilung nach §34 BauGB zulassen, hängen stark von der Gesamtsiedlungsstruktur einer Gemeinde ab.

Sogenannte Splittersiedlungen werden dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet, da sie keinen erheblichen Bebauungszusammenhang und keine Ortsteilqualität aufweisen, der eine Bauflächenausweisung rechtfertigen könnte.

Beispiele für Bauten im Außenbereich sind im Plangebiet:

- einzeln stehende bzw. kleine Gruppen von Höfen oder Wohnhäusern
- Stallanlagen und landwirtschaftliche Betriebe

Im Außenbereich ist nur die Bebauung zulässig, die sich als unbedingt notwendig erweist. Diese Vorhaben sind in flächensparender und den Außenbereich schonender Weise auszuführen.

Im faktischen **Außenbereich nach §35 BauGB** setzen bauliche Vorhaben grundsätzlich eine verbindliche **Einzelfallprüfung** durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Altenburger Land zur Außenbereichsverträglichkeit voraus.

Der Gesetzgeber benennt in §35 BauGB die raumbedeutsamen **privilegierten Vorhaben, sonstige Vorhaben und begünstigte sonstige Vorhaben**.

Die **privilegierten Bauvorhaben** sind nach §35 Abs. 1 BauGB geregelt und nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist **und** wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, (...)
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse (...) sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, (...)
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder

8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

Landwirtschaftliche Anlagen und Ställe gehören zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Aus Immissionsschutzgründen und der Zugänglichkeit zu den Wirtschaftsflächen sind derartige Anlagen bevorzugt dort zu errichten.

**Sonstige Vorhaben** sind Vorhaben, die aus weiteren Gründen im Außenbereich errichtet werden sollen und die eine Raumbedeutsamkeit aufweisen, wie z.B. Hotelanlagen, Sport- und Freizeitanlagen aber auch Wohngebäude und Gewerbebetriebe. Die sonstigen Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nach §35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine neue Nutzung darf nach §35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dabei nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (einer Fläche für die Landwirtschaft) stehen.

Zur Unterstützung der Ziele zur Erhaltung der Kulturlandschaft und des flächensparenden Bauens erlaubt §35 Abs. 4 BauGB eine **Vereinfachung von sonstigen Vorhaben (Begünstigung)** durch die Befreiung

- von den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans,
- der Prämisse gegen die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- oder Befürchtung über die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind **und** unter den Voraussetzungen nach §35 Abs. 4 BauGB

1. der **Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes**
2. der **Neuerichtung eines gleichartigen Wohngebäudes** an gleicher Stelle
3. der alsbaldige **Neuerichtung eines** zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen **Gebäudes** an gleicher Stelle,
4. der **Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden,**
5. der **Erweiterung eines Wohngebäudes** auf bis zu höchstens zwei Wohnungen oder
6. der **baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs** dient.

Vorhandene, zulässigerweise errichtete Gebäude im Außenbereich besitzen grundsätzlich **Bestandsschutz**, der sich aus der Eigentumsgarantie nach § 14 BauGB ableitet. Nach §35 Abs. 4 BauGB wird die Zulässigkeit bestimmter Bauvorhaben im Außenbereich begünstigt, so dass bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen im Rahmen einer

Einzelfallprüfung Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und angemessene Erweiterungen zugelassen werden können.

Die Umgestaltung und Umnutzung dieser Gebäude und Höfe bedeutet auch, das funktionslos gewordene Gebäude landwirtschaftlich nachgenutzt oder anderen Nutzungen (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Wohnnutzung) zugeführt werden können. Im Außenbereich können zudem Nutzungsänderungen von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden erfolgen, wenn es der Erhaltung des Gestaltwertes dient.

Indem um die Hofanlagen keine Bauflächen ausgewiesen werden, wird ausgeschlossen, dass auf Flächen zwischen, vor und hinter den Höfen eine Bebauung erfolgt. Damit können die lockere Bebauung der Waldhufendörfer, die Streuobstwiesen, Wiesen und Gärten, welche die Höfe umgeben, sowie der Biotopverbund von Dorf und umgehender Landschaft weitgehend gesichert und die Siedlungsform als Ganzes oder in Teilen erhalten werden.

Gemäß §35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine einfache Satzung – sogenannte Außenbereichssatzung - zugunsten des Wohnungsbaus sowie auch kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, zu bestimmen, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **3.8 Gemeinbedarfseinrichtungen**

#### **3.8.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit**

##### Gemeindeverwaltung

Gemeindeverwaltung Ponitz, Gößnitzer Straße 1 in 04639 Ponitz

Stadtverwaltung Gößnitz (erfüllende Gemeinde), Freiheitsplatz 1 in 04639 Gößnitz

##### Feuerwehr

- Feuerwehrverein Ponitz e.V.

#### **3.8.2 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen**

##### Ärztliche Versorgung/ Apotheken

- Facharzt für Allgemeinmedizin in Ponitz

- Facharzt für Innere Medizin in Gößnitz
- zwei Zahnarztpraxen in Gößnitz
- Physiotherapie in Ponitz und Gößnitz
- Ergotherapie in Ponitz und Gößnitz
- Logopädie in Gößnitz
- Tierarzt in Gößnitz
- Stadtapotheke Gößnitz

#### Krankenhäuser

- Klinikum Altenburger Land GmbH in Altenburg
- Klinikum Altenburger Land GmbH, Klinikbereich Schmölln in Schmölln
- Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik in Altenburg

Die medizinische Grundversorgung ist nur teilweise in Ponitz gegeben. Im nahegelegenen Mittelzentrum Schmölln/Gößnitz kann sie hingegen als gesichert angesehen werden.

#### Sonstige Sozialeinrichtungen

- Kreisjugendwerk der AWO in Gößnitz
- AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH in Gößnitz
- AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH, Pflegeheim und Herrenhaus Hainichen in Gößnitz
- Wohnpark "Altes Stadtcafé" in Gößnitz

### **3.8.3 Einrichtungen für Erziehung und Kultur**

#### Kindertagesstätten

- Kindertagesstätte "Knirpsenland" in Gößnitz
- Evangelisch-Lutherischer Kindergarten in Gößnitz
- Kindertagesstätte in Ponitz

#### Schulen

- Grundschule in Gößnitz
- Grundschule in Ponitz
- Regelschule in Gößnitz
- Roman-Herzog-Gymnasium in Schmölln
- Musikschule "Johann-Friedrich-Agricola" in Gößnitz
- Sonderschule-Förderzentrum in Schmölln

#### Kultur

- Kabarett "Nörgelsäcke" in Gößnitz

Die Daseinsvorsorge im Bereich Kinderbetreuung und Schulbildung ist im nahegelegenen Mittelzentrum Schmölln/Göbnitz sowie teilweise in Ponitz gegeben.

### **3.8.4 Kirchen und religiöse Einrichtungen**

- Kirchgemeinde Ponitz
- Kirchgemeinde Grünberg/ Heyersdorf
- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Göbnitz
- Evangelisch-lutherische Kirchgemeinde Göbnitz

### **3.8.5 Einrichtungen des Sports**

Im Gemeindegebiet Ponitz werden zwei Sportplätze (siehe Kapitel 3.10.3 – Sportplätze) dargestellt. Weitere Sportanlagen bzw. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist davon auszugehen, dass die Schaffung von weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen nur begrenzt möglich ist. Der Bedarf wird durch das Mittelzentrum Schmölln/Göbnitz gedeckt.

## **3.9 Technische Infrastruktur**

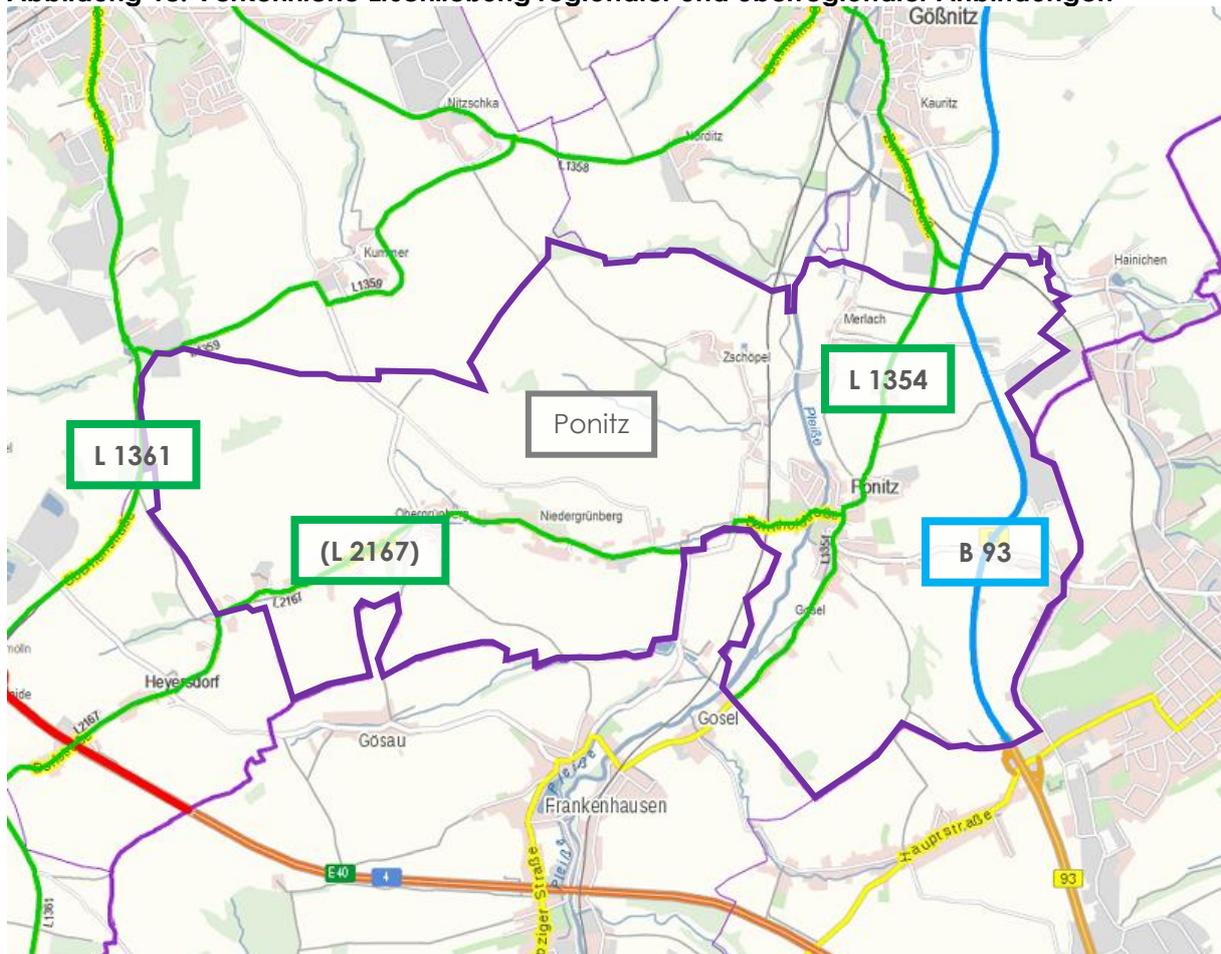
### **3.9.1 Verkehr**

#### Überörtlicher Verkehr

Die Gemeinde ist über folgende Bundes- und Staatsstraßen im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamts Ostthüringen in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden:

- B 93 (Borna - Altenburg - Meerane - Zwickau – Schneeberg)
- L 2167 (Ponitz – Grünberg – Heyersdorf)
- L 1354 (Landesgrenze Sachsen – Ponitz – Anbindung an die L 1358)
- L 1361 (Crimmitschau – Schmölln – Meuselwitz)

**Abbildung 18: Verkehrliche Erschließung regionaler und überregionaler Anbindungen**



Quelle: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Geoproxy Kartenauszug

Laut Straßenbauamt Ostthüringen wurde die an der östlichen Gemeindegrenze tangierende Neubautrasse der Bundesstraße Nr. 93, Ortsumfahrung Gößnitz am 01.10.2012 dem Verkehr frei gegeben. In Ergänzung der realisierten Neubautrasse ist zwischen Guteborn und der Ortsumfahrung Gößnitz ein weiterer Ausbau des Bundesstraßenabschnittes der B 93 geplant. Diese Planung wurde in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Für die Straßenbaumaßnahme Neubau der Bundesstraße B 93, Ortsumgehung Gößnitz und Ortsumgehung Löhmingen liegt ein

Planfeststellungsbeschluss mit Stand 14.12.2007 vor. Die B 93 soll im Neubaubereich als Krafftstraße betrieben werden. Vom Bauanfang (am Ende der bereits realisierten Ortsumfahrung Guteborn im Zuge der B 93) verläuft die Trasse in westlicher Parallellage zur vorhandenen B 93. Nördlich des Gewerbegebietes Dreierhäuschen schwenkt die Trasse über den Talraum des Meerchens. Ein Zeitpunkt zur Bauausführung liegt gegenwärtig noch nicht vor. Die in Aussicht genommene straßenrechtliche Planung wird gem. §5 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Planzeichnung aufgrund der Vollzugsunsicherheit nur in Schwarz-Weiß-Darstellung vermerkt.

Der Straßenabschnitt der L 2167 von Ponitz über Grünberg und Heyersdorf ist bis zur Anbindung an die L 1361 südlich von Thonhausen-Schönhaide auf der Grundlage der Straßennetzkonzeption des Freistaates Thüringen für den Landkreis Altenburger Land zur Abstufung als Gemeindestraße vorgesehen. Unter Beachtung der gegenwärtig im begrenzten Umfang zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der nach §11 Abs. 4 Thüringer Straßengesetz auf den abzustufenden Abschnitten noch zu leistenden Instandsetzungsmaßnahmen ist nach den mit der Gemeinde Ponitz getroffenen Abstimmungen der erste Abschnitt der L 2167 zwischen der Landesstraße Nr. 1354 in der Gemeinde Ponitz und der Landesgrenze Thüringen/Sachsen zum 01.01.2017 zwischenzeitlich bestandskräftig zur Gemeindestraße abgestuft worden. Der weitere Teilabschnitt von der Landesgrenze Sachsen/Thüringen bis Grünberg ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Die Landesstraße Nr. 2167 wurde in den vergangenen Jahren unter Beachtung der im begrenzten Umfang zur Verfügung stehenden Mittel und den Anforderungen des Verkehrs im vorhandenen Bestand unterhalten. Nach Aussagen des Straßenbauamtes Ostthüringen ist neben den weiteren vorzusehenden Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Befahrbarkeit mittelfristig auch mit weiteren Sanierungsmaßnahmen im vorhandenen Bestand zu rechnen. Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung sowie Sanierungsmaßnahmen betreffen auch den Straßenabschnitt der Landesstraße Nr. 1354 von der Landesgrenze Sachsen über Ponitz bis zur Anbindung an die L 1358 südlich von Gößnitz.

Seit 01.01.2013 verläuft die K 567, beginnend an der L 2167 im OT Grünberg, weiter verlaufend zur L 1359 innerhalb der Ortsdurchfahrt Kummer. Die K 567 ist mit einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 5,00 m bis 5,50 m in einem guten Ausbauzustand, welcher durch Unterhaltungsarbeiten gehalten werden kann. Der DTV-Wert wird auf ca. 500 Fahrzeuge eingeschätzt. Größere Instandsetzungsmaßnahmen an der K 567 sind in den nächsten Jahren nicht geplant. Die Straße wird regelmäßig kontrolliert

um eventuelle Schäden schnellstmöglich zu erkennen und zu beseitigen. Die Kreisstraßenmeisterei führt bei Bedarf Unterhaltungsarbeiten durch.

Im Plangebiet verlaufen folgende Kreisstraßen, welche sich in der Baulast des Landkreises Altenburger Land befinden:

- K 509 und K 510

Die Verbindungsstraße von Ponitz, Bahnhofstraße in den OT Zschöpel ist keine Straße in Baulast des Landkreises. Die Fläche beidseitig der K 509 im Bereich Buttermilch wird durch private Nutzer forstwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der steilen Hanglage ist es bereits zu Erdrutschen gekommen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Überprüfung hinsichtlich der Bodenerosion und des Baumbestandes ist dort regelmäßig notwendig. Es ist vorgesehen, oberhalb der Böschungen weitere Aufforstungen vorzunehmen.

Der durch das Gemeindegebiet von Ponitz verlaufende Straßenabschnitt der Landesstraße Nr. 2167 Straßenbauamt Ostthüringen wurde in den vergangenen Jahren im vorhandenen Bestand unterhalten. Neben vorzusehenden Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Befahrbarkeit ist mittelfristig mit weiteren Sanierungsmaßnahmen im vorhandenen Bestand zu rechnen. Planungsunterlagen zur Veränderung der Linienführung liegen gegenwärtig nicht vor. Diese Aussagen betreffen auch den Straßenabschnitt der Landesstraße Nr. 1354 von der Landesgrenze Sachsen über Ponitz bis zur Anbindung an die L 1358 südlich von Gößnitz.

#### Innerörtlicher Verkehr

Die L 2167/ Talstraße/ Bahnhofstraße, die L 1354 und die K 509 im Gemeindegebiet Ponitz haben neben der Aufnahme des überörtlichen Verkehrs auch eine große Bedeutung für die innerörtliche Erschließung. Der Ortsteil Merlach wird ausgehend von der L 1354 über die K 510 (Lindenallee) erschlossen. Der Ortsteil Zschöpel ist über die Bahnhofstraße, Schmöllner Straße und Grünberger Straße erreichbar. Die K 509 (ab LG Sachsen Meerane bis OL Ponitz Einmündung in die L 1354) und K 510 (ab L 1354 bis zum Ortsmittelpunkt Merlach) befinden sich in der Baulast des Landkreises Altenburger Land.

#### Ruhender Verkehr

In der Gemeinde Ponitz stehen im Bereich Renaissanceschloss, Pfarrberg und Feuerwehr Grünberg Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere Stellflächen befinden sich an den Einrichtungen mit öffentlicher Nutzung.

### Öffentlicher Personennahverkehr/Schienenverkehr

In der Gemeinde verläuft die Bahnstrecke "Sachsen – Franken – Magistrale" (Zweig Leipzig – Connewitz – Hof (6362)) des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes, erreichbar über die S-Bahnlinien S 5 und S 5X (Zwickau/Altenburg). Die SPNV-Station Ponitz wird durch die S 5 in einem zweistündlichen Takt bedient. Die S 5X hält bis auf einzelne Ausnahmen nicht in Ponitz. Die Grundstücke der Deutsche Bahn AG unterliegen gemäß §18 AEG der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Des Weiteren besteht Anschluss nach Meerane und Crimmitschau durch Linien der Regionalverkehr Westsachsen GmbH. Durch die THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH besteht zudem die Buslinie 354 (Heyersdorf – Ponitz – Gößnitz – Schmölln). In der Gemeinde Ponitz bestehen Haltestellen im Bereich Crimmitschauer Straße, Meeraner Straße und Gößnitzer Straße. Zudem sind mehrere im Ortsteil Grünberg im Bereich der Talstraße, im Ortsteil Merlach im Bereich der Gößnitzer Straße und in der Nähe des Gewerbestandortes Dreierhäuschen sowie im Ortsteil Zschöpel an der Kreuzung Schmöllner Straße/Grünberger Straße vorhanden. Im Sinne eines kundenfreundlichen ÖPNV wird von der Mitteldeutschen Verkehrsbund GmbH (MDV) angeregt, die ÖPNV-Erschließung unter Berücksichtigung eines Haltestelleneinzugsbereiches von 150 bis max. 200 m zu prüfen. Im Rahmen des unter Federführung des MDV in Bearbeitung befindlichen Projekts "Schmölln macht Mobil" werden derzeit Lösungsvorschläge in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Altenburger Land und dem Busverkehrsunternehmen erarbeitet. In diesem Zusammenhang soll auch die Bedienungshäufigkeit des ÖPNV in der Gemeinde Ponitz verbessert werden. Dabei ist auch die Verknüpfung zwischen SPNV und dem Busnetz zu prüfen.

### Wander- und Radwege

Das Gemeindegebiet Ponitz wird von mehreren Wander- und Radwegen durchkreuzt. Der Pleißeradweg und der Lutherweg durchqueren die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung. Ein weiterer Radweg verläuft ausgehend von der Nachbargemeinde Heyersdorf über die Ortslage Ponitz in nördliche Richtung.

## **3.9.2 Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Gebiet Ponitz erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land (ZAL). Die Gemeinde Ponitz sowie die Stadt Gößnitz und die Gemeinden Heyersdorf und Saara und das Gewerbegebiet Nörditz/Nitzschka werden durch das 2005 erbaute Wasserwerk Merlach versorgt.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet Ponitz obliegt ebenfalls dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land (ZAL). Gemäß §58 Thüringer Wassergesetz hat der ZAL zur Dokumentation und Nachweisführung des Planungs- und Realisierungsstandes der Abwasserbehandlung ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) zu erstellen. Die 3. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2013 und enthält alle unter wasserwirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendigen Investitionen im Abwasserbereich bis zum Jahr 2021.

Laut diesem Abwasserbeseitigungskonzept überwiegen in den Ortsteilen Grünberg, Zschöpel und dem Gewerbestandort Guteborn die Flächen, die derzeit über Kleinkläranlagen direkt in ein Gewässer einleiten bzw. über abflusslose Gruben entsorgt werden und die auch nach 15 Jahren nicht an eine kommunale Kläranlage angeschlossen werden sollen. In der Ortslage Ponitz überwiegen die Flächen deren Anschluss an eine kommunale Kläranlage in den nächsten fünf Jahren erfolgen soll. Lediglich der südliche Bereich des Ortsteils Ponitz, der nördliche Bereich des Ortsteils Guteborn und im Ortsteil Merlach befinden sich Flächen, deren Anschluss an eine kommunale Kläranlage erst innerhalb der nächsten 15 Jahre erfolgen soll. Der südliche Teilbereich des Ortsteils Guteborn verfügt bereits über einen Anschluss an eine dem Stand der Technik anderweitig (z.B. vollbiologische Kläranlagen) entsprechende Anlagen. Dieser Bereich wird als Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, gekennzeichnet. In zentraler Lage der Ortslage Ponitz, im südlichen Bereich der Ortslage Ponitz sowie in den Ortsteilen Merlach und Guteborn sind Pumpwerke geplant.

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, wurden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Zum Entwurf 04/2019 wurden die gekennzeichneten Flächen erneut geprüft. Es wurden weitere Flächen z.B. die unbebauten Flächen im Bebauungsplangebiet "Guteborn I" sowie die geplanten gewerblichen Bauflächen "Guteborn II" gekennzeichnet. Diese Flächen sind z.T. über die Abwasserentsorgung in Meerane erschlossen sowie nicht im Abwasserbeseitigungskonzept des ZAL enthalten.

### Gasversorgung

Westlich des Ortsteils Zschöpel verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH (ONTRAS) und das Steuerkabel 2308. Die südlich des Siedlungsbereiches Ponitz verlaufende Gasleitung wurde stillgelegt.

Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Dabei handelt es sich im Bereich der Ortslage Ponitz sowie im Bereich zwischen den Ortslagen Ponitz/Hainichen/Meerane um Mitteldruckgasleitungen, im westlichen Gemeindegebiet um Gashochdruckleitungen, die Gasdruckregelanlage "RSO Grünberg, Landhandel" (Ortsversorgungsstation) und die "KKS-Anlage Schönhaide". Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Anodenfeld, welches jedoch Bestandteil der KKS-Anlage ist.

Im Zuge des grundhaften Straßenausbaus im Bereich Ernst-Thälmann-Siedlung/Schmöllner Straße plant die TEN die Erweiterung der Mitteldruckgasleitung inklusive Erstellung von angemeldeten Gashausanschlüssen.

Weitere Netzausbaumaßnahmen infolge von Bedarfsanforderungen bzw. Netzverstärkungsmaßnahmen, werden nicht ausgeschlossen. Bei Störungen zur Abwendung von Gefahren und zur Wiederherstellung der Versorgung kann eine Verlegung von Versorgungsanlagen notwendig sein. Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung verwiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportale unter: <http://www.thueringerenergienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportale.aspx>. Aussagen zu den Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG (LWL) erteilt Ihnen die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Folgende Hinweise zu den Gasversorgungsanlagen sind im Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Die vorhandenen Erdgas-Hochdruckleitungen „DN 100 St“ und „DN 150 St“ haben einen Schutzstreifen (Freihaltezone) von je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit/ Befahrbarkeit unserer Trassen muss auch nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein. Neben der Hochdruckleitung selbst ist auch der zugehörige Schutzstreifen auf Privatgrundstücken dinglich gesichert. Für konkrete Maßnahmen und Bauvorhaben ist in jedem Fall eine erneute Stellungnahme einzuholen.

### Stromversorgung

Das Versorgungsnetz der Gemeinde Ponitz wird von der MITNETZ STROM mbH (enviaM) durch Mittel- und Niederspannungsanlagen betrieben. Die MITNETZ STROM mbH plant für das Jahr 2016 den Bau des Ortsnetzes.

Die 380-kV-Freileitung Röhrsdorf – Remptendorf – Weida 573/ 574 der 50Hertz Transmission GmbH quert im Norden das Gemeindegebiet. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es eine Planung hinsichtlich einer Netzverstärkungsmaßnahme der 380-kV-Freileitung (siehe Kapitel 3.6.3 - Sonstige Baubeschränkungen, 50Hertz Transmission).

### Telekommunikation

Die Versorgung mit Anschlüssen der Telekommunikation der Deutschen Telekom Technik GmbH kann als ausreichend gesichert angesehen werden.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Dienstleistungsbetrieb Abfallwirtschaft/ Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Altenburger Land mit Sitz in Altenburg. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Deponie im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Zuständig für diese Deponie ist das Ref. 430 des TLVwA. Die Rekultivierung dieser Deponie ist abgeschlossen und wird in Kürze per Bescheid in die Nachsorgephase entlassen. (...) In dem vorliegenden Flächennutzungsplan wurde die Deponie Hainichen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M7) gekennzeichnet, wodurch diese Fläche in ihrem Bestand gesichert bleibt und hierfür besondere Pflegemaßnahmen durchzuführen sind. Die ehemalige Deponie wurde explizit als Fläche für die Abfallentsorgung (ohne Flächendarstellung) gekennzeichnet.

### **3.9.3 Windenergie**

Windkraftanlagen gehören gemäß dem §35 BauGB zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Laut des Windenergieerlasses des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 21.06.2016 soll die Energieversorgung Thüringens sicher, kostengünstig und umweltverträglich erfolgen. Sie soll auf einem ausgewogenen Energiemix mit der vorrangigen Nutzung von erneuerbaren Energien basieren. Die Landesregierung verfolgt dabei das Ziel, dass der Freistaat Thüringen bis 2040 seinen Energiebedarf bilanziell durch einen Mix aus 100 Prozent regenerativen Energien selbst decken

kann. Im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft hat das Büro döpel Landschaftsplanung, Göttingen **Präferenzräume für die Windenergienutzung** in Thüringen mit dem Stand 10.02.2015 ermittelt.

Ziel dieser Untersuchung war es, im Zuge der Fortschreibung der Regionalpläne des Freistaates Thüringen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorranggebiete Präferenzräume gutachterlich zu ermitteln, die eine **wesentliche Grundlage zur Festsetzung von Vorranggebieten** darstellen sollen. Die Tragfähigkeit des Raumes wurde dabei durch ein flächendeckendes integriertes Windenergiekonzept auf der Grundlage abgestimmter Raumnutzungskriterien einschließlich einer differenzierten Landschaftsbewertung begründet. Die verwendeten Tabu- und Gunstkriterien (harte und weiche Taburäume) haben zu einer **Konzentrationsplanung** geführt, die sowohl den **Anforderungen des Immissionsschutzes, des Landschaftsschutzes, des Artenschutzes wie auch den Zielsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien** gerecht wird. Die ermittelten Präferenzräume eignen sich zur Ausweisung neuer bzw. Änderung bestehender Windvorranggebiete. (DÖPEL LANDSCHAFTSPLANUNG 2015, S. 29 von 41)

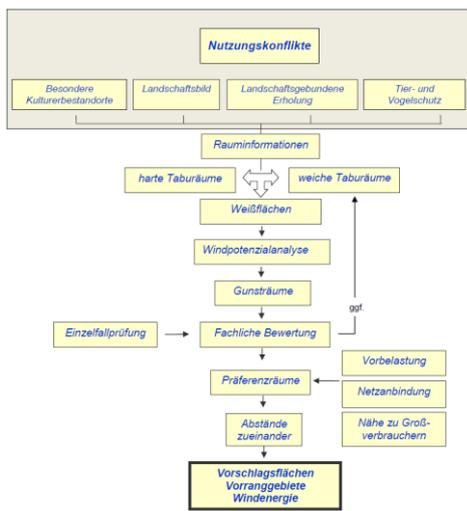
"In Thüringen ist die Auswahl der Vorranggebiete Windenergie Aufgabe der Regionalplanung. Gemeinden haben zwar die Möglichkeit im Zuge von Flächennutzungsplan-Änderungen Vorranggebiete bzw. Wind-Konzentrationszonen für die Windenergienutzung auszuweisen und anzupassen, sind grundsätzlich aber an die Vorgaben der Regional- und Landesplanung gebunden. Sind Vorranggebiete ausgewiesen, kann das restliche Plangebiet von der Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen ausgeschlossen werden. Voraussetzung für eine Ausschlusswirkung ist ein flächendeckendes, schlüssiges Gesamtkonzept, welches der Nutzung der Windenergie in substantieller Weise Raum verschafft." (DÖPEL LANDSCHAFTSPLANUNG 2015, S. 5)

Gemäß Thüringer Oberverwaltungsgericht (Urteil vom 08.04.2014 – 1 N 676/12) und Bestätigung durch das Bundesverwaltungsgericht (Beschluss vom 09.02.2015 – 4 BN 20/14) wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Ostthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3 - 6 für unwirksam erklärt. Demnach besteht bei dem Vorranggebiet W – 3 des Regionalplans Ostthüringen keine Anpassungspflicht gemäß §1 Abs. 4 BauGB. Aufgrund der derzeitigen Ungewissheit über den weiteren Aufstellungsprozess der Änderung des Regionalplanes Ostthüringen und der damit verbundenen Festlegung von Vorranggebieten Windenergie (siehe Kapitel 2.1.2 - Regionalplanerische Zielvorgaben), hat die Gemeinde Ponitz im

Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Bewertung der vom Büro döpel Landschaftsplanung ermittelten Potenzialflächen ("Weißflächen") und Präferenzräumen für die Windenergienutzung für das Gemeindegebiet durchgeführt (siehe **Anlage 8**).

In dem Gutachten "Ermittlung von Präferenzräumen in Thüringen" wurde die Methodik des Suchraumverfahrens mit verschiedenen Bewertungsklassen (siehe Abb. 19) verwendet. Im Verlauf des Suchraumverfahrens entstehen somit erst Weißflächen/Gunsträume und in Folge der weiteren Bewertung Präferenzräume.

**Abbildung 19: Suchraumverfahren im Überblick**



Quelle: Ermittlung von Präferenzräumen in Thüringen, Stand 10.02.2015

### Definition Weißflächen/Gunsträume

"Weißflächen liegen außerhalb der festgesetzten harten und weichen Taburäume und weisen – unabhängig vom Windpotenzial – aus landschaftsökologischer und raumordnerischer Sicht grundsätzlich eine Eignung für eine Windenergienutzung auf.

Von den Weißflächen abtrennen lassen sich die Gunsträume, in denen das Windpotenzial ausreichend für die Ausgliederung von geeigneten Standorten für die Windenergienutzung ist." (DÖPEL LANDSCHAFTSPLANUNG 2015, S. 7 -8)

### Definition Präferenzräume

"Präferenzräume für Windenergieanlagen weisen eine sehr hohe Eignung für die Anlagen von Windenergieparks bezüglich ihres verhältnismäßig geringen Konfliktpotentials, des Windpotenzials, der Vorbelastungen und der Flächengröße auf. Zur Ermittlung der Präferenzräume werden Gunsträume < 10 ha nicht berücksichtigt, da sie keine ausreichende Größe für Windparks aufweisen und damit gegen das Prinzip der räumlichen Konzentration stehen." (DÖPEL LANDSCHAFTSPLANUNG 2015, S. 8)

Eine abschließende Bewertung von Standorten für die Nutzung von Windenergie obliegt nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Laut der doppel Landschaftsplanung sind im Gemeindegebiet Ponitz folgende fünf Weißflächen-Bereiche (siehe Anlage 8) vorhanden:

- Standort 1 - Gistige
- Standort 2.1 und 2.2 - Tongraben
- Standort 3 – an der B 93
- Standort 4 – Der Zenkel
- Standort 5.1, 5.2, 5.2a, 5.2b und 5.2c – westlich 380 kV-Freileitung

Unter Berücksichtigung der Kriterien des Windpotenzials, der allg. Wirtschaftlichkeit, der Konzentration von Windenergieanlagen, der Standortvorbelastung, der Netzanbindung und des Immissionsschutzes wurden die Standorte 1, 2.1, 2.2, 3, 4, 5.1 und 5.2 für die Nutzung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Die Standorte 5.2a, 5.2b und 5.2 c stellen den Vorzugsstandort dar und wurden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Windenergienutzung dargestellt. Zum Entwurf 04/2019 des Flächennutzungsplanes ist eine Ausweisung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten „Windenergie“ im ausliegenden Regionalplanentwurf, Stand 2019 nicht mehr vorgesehen. Das geplante Sondergebiet Windenergie wurde im vorliegenden Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen mit integriertem 2. Entwurf des Abschnittes 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie (Beschluss für die Beteiligung PLV 27/06/18 vom 30.11.2018) nicht übernommen. Es wurde ersatzlos aus der Planzeichnung herausgenommen.

### **3.10 Grün- und Freiflächen**

#### **3.10.1 Grünflächen und öffentliche Grünanlagen**

Grünflächen werden in der Planzeichnung flächenhaft und mit einer symbolhaften Kennzeichnung der Zweckbestimmung dargestellt. Die Angabe der Zweckbestimmung entfällt jedoch bei kleineren Grünflächen, für die sich die Nutzung aus der Planzeichnung selbsterklärt. Dazu gehören die Uferbereiche entlang der Pleiße und die gewässernahen Bereiche am Teich an der Schulstraße im OT Grünberg.

Grünflächen dienen in vielfältiger Weise der Auflockerung und Gliederung von Bauflächen, der Aufwertung des Gemeinde- und Landschaftsbildes, der Erholung und menschlichen Gesundheit, der Verbesserung des Klimas und als Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Die Darstellung verdeutlicht grundsätzlich, dass in diesen Flächen eine Bebauung nicht oder in dem für die Nutzung notwendigen Ausmaß möglich ist.

Insgesamt sind die Ortsteile der Gemeinde Ponitz aufgrund der überwiegend ländlich geprägten Struktur mit Höfen und Einzelhäusern einschließlich den dazu gehörenden Haus- und Hofgärten überwiegend stark durchgrünt. Im Ortsteil Ponitz befindet sich westlich des Schlosses der Schlosspark als innerörtliche Grünanlage. Ursprüngliche Teile des Parks wurden mit unterschiedlichen Technikgebäuden der ehemaligen LPG bebaut. Diese werden gegenwärtig von der Agrargenossenschaft Ponitz e.G. und der örtlichen Feuerwehr genutzt. Der verbleibende Teil entlang der Pleiße stellt in Verbindung mit dem Schloss eine ortsbildprägende Einheit dar. Die Ausweisung als Grünfläche im Bereich der Pleiße dient der Freihaltung von Bebauung und der Ufersicherung. Im südlichen Plangebiet des Ortsteils Ponitz, im Bereich des Mühlenweges sowie im Ortsteil Guteborn, südlich der Meeraner Straße befinden sich Grünflächen, die als Gartenland genutzt werden. Weitere kleine Grünbereiche befinden sich in Ponitz an der Kirche. In den Ortsteilen Grünberg, Zschöpel und Merlach überwiegen die hof- und hausgebundenen Grünflächen sowie einzelne Streuobstwiesen (Biotope).

Die Kapazität der dargestellten Grünflächen (mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen) ist als ausreichend einzuschätzen, zusätzlicher Erweiterungsbedarf besteht nicht.

### **3.10.2      Spielanlagen**

In der Gemeinde Ponitz werden zwei Spielplätze dargestellt. Ein Spielplatz befindet sich im Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße im Ortsteil Ponitz und ein weiterer neben der neuerrichteten Feuerwehr im Ortsteil Grünberg.

### **3.10.3      Sportplätze**

In der Gemeinde Ponitz befindet sich ein Sportplatz im Ortsteil Ponitz, an der Bahnlinie nördlich der Bahnhofstraße.

Der ehemalige Tennisplatz im Ortsteil Guteborn wurde bis in die 2000er Jahre von einem Verein als Tennisplatz genutzt. Danach erfolgte erst die Nutzung als privater Tennisplatz und später die Nutzungsaufgabe. Das südöstlich angrenzende Hotel der Stadt Meerane beabsichtigt den Sportplatz im Rahmen einer Erweiterung des Spa- und Wellnessbereiches wieder zu betreiben.

Die Gemeinde Ponitz befürwortet die Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes und stellt den Tennisplatz daher im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

### **3.10.4 Dauerkleingärten**

Folgende Dauerkleingartenanlagen bestehen in der Gemeinde Ponitz:

- Kleingartenanlage "Morgensonne" im Ortsteil Ponitz
- Kleingartenanlage "Pleißenaue" im Ortsteil Ponitz
- Kleingartenanlage "Kühler Morgen" im Ortsteil Grünberg

Aufgrund der anhaltenden geringen Auslastung der Kleingartenanlage "Pleißenaue" erfolgt die Reduzierung der Anlage. (Weitere Angaben dazu in Kapitel 3.7.3 – Wohnungsbestand und Entwicklung der Wohngebiete)

### **3.10.5 Friedhöfe**

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Friedhöfe. Der Ponitzer Friedhof befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Ortsteiles Ponitz und der Grünberger Friedhof befindet sich südlich, außerhalb des Ortsteils an der Schulstraße.

## **3.11 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **3.11.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die europäischen Ziele des Naturschutzes sind insbesondere in der

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und
- Natura 2000 enthalten und in nationales Recht umgesetzt.

Hauptziel dieser europäischen Richtlinien ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei jedoch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen. In der Gemeinde Ponitz befinden sich keine Schutzgebiete nach den europäischen Schutzkategorien.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen ist ein in Art. 20a Grundgesetz verfassungsrechtlich verankertes Gebot. Diese Bestimmung verpflichtet den Staat zum Umweltschutz, insbesondere mit Blick auf die zukünftigen Generationen. Die daraus abgeleitete Grundlage für die Bauleitplanung findet sich in §1 Abs.5 BauGB

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgeschrieben. Die Rechtsgrundlage des Naturschutzes im Bundesland Thüringen ergibt sich daher maßgeblich aus dem:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG).

Im **Bundesnaturschutzgesetz** heißt es unter § 1 BNatSchG "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft" (allg. Grundsatz).

Im § 2 **ThürNatG** heißt es dazu: "Aus der Verantwortung des Menschen für die natürliche Umwelt sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich um ihrer selbst willen und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, gegebenenfalls zu pflegen, zu entwickeln und soweit wie notwendig auch wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

Zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans sind die Maßgaben des Baugesetzbuches bindend: In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege heißt es unter §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]"

- Nr. 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j. unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i"

Weiterhin sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange (einschließlich der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 3.11.2 Regionale Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die für die Gemeinde Ponitz relevanten naturschutzfachlichen Grundlagen und regionalen Ziele des Naturschutzes sind enthalten in:

- dem Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue mit Stand Dezember 1998
- dem Umweltbericht Landkreis Altenburger Land 1999 – 2009, Stand April 2010
- dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- dem Regionalplan Ostthüringen, Stand 2012
- in den Biotop- und Nutzungstypenkartierungen (1999) der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Ponitz, der Offenlandbiotopkartierung und der Waldbiotopkartierung

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zusammenhängend für bestimmte Planungsräume zu erarbeiten und darzustellen. Für Thüringen ist das nach §5 ThürNatG geregelt. Für die Erarbeitung der Landschaftspläne ist die untere Naturschutzbehörde des jeweiligen Landkreises verantwortlich. "Der Landschaftsplan ist der Fachplan des Naturschutzes, dessen Aufstellung unabhängig und unbeeinflusst von anderen Fachplanungen, allein ausgehend von den gegebenen flächenkonkreten Sachverhalten erfolgen soll, um die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes darzustellen." (Umweltbericht 1999 – 2009 Landkreis Altenburger Land, 2010)

Ein zentrales Hauptziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die generelle Sicherung unzerschnittener und strukturreicher Freiräume durch Erhalt und Entwicklung bedeutsamer Verbundstrukturen. Aus diesem Grund werden im Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue (1998) insbesondere Maßnahmen zur Schaffung vernetzter Biotopstrukturen in Form von Räumen mit herausragenden Schutzgutfunktionen, Maßnahmen zur Verbesserung und Unterhaltung von natur- und landschaftsschutzrelevanten Flächen (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sowie Maßnahmen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft empfohlen. Die darin enthaltenen Ziele und Maßnahmen wurden zusammengefasst als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

### 3.11.3 Leitbild von Natur und Landschaft

Als Leitbild und damit Entwicklungsziel für den Bereich Natur und Landschaft lassen sich aus dem Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue (1998) folgende allgemeine Ziele ableiten:

- Erhalt bzw. Renaturierung bestehender Bachläufe und Gewässer in ihrer Ursprünglichkeit, Erhalt der vorhandenen bachbegleitenden Auwiesen,
- die Erhaltung und Verbesserung der Qualität und Quantität des Grundwassers und des Trinkwassers u.a. durch die Extensivierung besonders wertvoller Landschaftsbereiche in Gewässereinzugsgebieten,
- Erhalt und Sicherung der abflussverzögernden Wirkung insbesondere der Wälder und der Tal- und Auenbereiche.
- Vernetzung bestehender Biotope durch Erhalt bzw. Anpflanzung von Baumalleen, Baumreihen und Baum- und Strauchgruppen an öffentlichen Straßen und entlang von Wirtschafts- und Wanderwegen, Aufwertung der Flächen für die Landwirtschaft durch die Strukturierung und Gestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Flurholzanreicherung, einschließlich der Anlage von Erosionsschutzstreifen und Aufforstungen
- Erhalt und Sicherung des Landschaftsbildes durch landschaftliche Einbindung der Gebäude und Erhalt ortstypischer Strukturen (Obstgärten, naturnahe Teiche, Hof- und Einzelbäume, Altholzbestände usw.)

### 3.11.4 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

#### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind durch Rechtsverordnung festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungs- oder Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist. Die Planung des im Landschaftsplan Altenburg/ Pleißenaue vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes "Pleißental", südlich von Gößnitz entlang der Pleiße bis nördlich von Ponitz wurde nicht weiter verfolgt. Weitere Landschaftsschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhaben.

#### Naturdenkmal (ND)

Naturdenkmale (ND) sind Einzelgebilde der Natur, deren Schutz aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen

ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Ausweisung von Naturdenkmälern i. S. d. § 16 Thüringer Naturschutzgesetz erfolgt mittels Rechtsverordnung durch die Landratsämter und kreisfreien Städte als untere Naturschutzbehörden. Darüber hinaus bestehen die nach DDR-Recht als Naturdenkmale (ND) und Flächennaturdenkmale (FND) ausgewiesenen Schutzgebiete bis zum Erlass neuer Rechtsverordnungen und unbeschadet ihrer bisherigen Bezeichnung weiterhin fort, soweit sie dem Bundesnaturschutzgesetz nicht widersprechen. Folgendes Naturdenkmal steht in der Gemeinde Ponitz laut Schutzgebietsregister der Unteren Naturschutzbehörde unter Schutz:

- Kriegereiche (an der Gemarkungsgrenze zwischen Kummer und Grünberg)

#### Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

"Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) sind durch Rechtsverordnung festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten gefährdeter wildwachsender Pflanzen- und wildlebender Tierarten, zur Schaffung, Erhaltung oder Entwicklung von Biotopverbundsystemen, zur Erhaltung von sekundär entstandenen oder gestalteten Lebensräumen, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen erforderlich ist. Dies können beispielsweise kleinere Wasserflächen oder Wasserläufe, Moore, Röhrichte, Heiden, Streuwiesen, Felsgruppen oder Laich- und Brutgebiete sein. Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgt durch Rechtsverordnung, welche von den Landkreisen (bzw. kreisfreien Städten) als untere Naturschutzbehörde erlassen werden. Schutzwürdigkeitsgutachten stellen dabei eine hilfreiche Basis für die Unterschutzstellung dar. In den 90er Jahren wurden nach den damaligen Rechtsvorschriften einige Gebiete einstweilig sichergestellt, die für eine geplante Unterschutzstellung als GLB vorgesehen waren. Diese Sicherstellungen sind mittlerweile ausgelaufen. Zur Überprüfung der Schutzwürdigkeit dieser Gebiete wurden jedoch bereits verschiedene Gutachten erstellt." (Umweltbericht 1999 – 2009 Landkreis Altenburger Land, 2010, S. 19) In Ponitz wurde der GLB "Der Zenkel" geplant. Diese Planung wird mit dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung eines abwechslungsreichen Biotopkomplexes von der Gemeinde durch die Maßnahmen M1 Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz, M2 Einrichtung von Extensivgrünland, M5 Anlegen von Kleinstrukturen weiterentwickelt und durch die Maßnahme M7 Erhaltung und Pflege vorhandener Landschaftsstrukturen aufrechterhalten und gesichert.

**Tabelle 24: Beschreibung des geschützten Landschaftsbestandteils "Der Zenkel"**

Name:	GLB „Der Zenkel“ - Planung -
Gemeinde:	Ponitz
Gemarkung:	Zschöpel, Flur 2, Flurstücke: 193, 194 und Teilflächen der Flurstücke: 188, 189, 190, 191, 196, 197, 198, 200, 201, 204, 205, 207, 208, Niedergrünberg, Teilflächen der Flurstücke 135, 137, 154, 162, 168, 176, 182
Lage:	im Nordwesten der Gemeinde Ponitz
Größe:	24,75 ha
Beschreibung:	Vielzahl mosaikartig zusammengefügter relativ kleinräumiger Biotoptypen mit Gewässern, verschiedenen Grünlandtypen, Streuobstwiesen und Gehölzstrukturen verschiedener Ausprägung. Vorkommen feuchter und trockener Biotoptypen auf kleinem Raum.
Bedeutung:	Strukturreichtum an verschiedenen Biotoptypen, von denen zehn zu den besonders geschützten Biotopen in Thüringen zählen. Artenreicher Floren-(134 Arten) und Faunenbestand. Nach dem Schutzwürdigkeitsgutachten für den geplanten GLB wurde die auf der Roten Liste Thüringens vom Aussterben bedrohte Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> ) sowie der stark gefährdete Raubwürger ( <i>Lanius excubitor</i> ) nachgewiesen. An gefährdeten Arten wurden erfaßt: Maulwurf ( <i>Talpa europaea</i> ), Habicht ( <i>Accipiter gentilis</i> ), Roter Milan ( <i>Milvus milvus</i> ), Rebhuhn ( <i>Perdix perdix</i> ), Kiebitz ( <i>Vanellus vanellus</i> ), Grünspecht ( <i>Picus viridis</i> ), Mittelspecht ( <i>Dendrocopos medius</i> ), Kolkrabe ( <i>Corvus corax</i> ), Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> ), Braunkehlchen ( <i>Saxicola rubetra</i> ), Birkenzeisig ( <i>Carduelis flammea</i> ), die Libellen-Arten Glänzende Binsenjungfer ( <i>Lestes dryas</i> ) und Gemeine Winterlibelle ( <i>Sympecma fusca</i> ) und die Tagfalter-Arten Goldene Acht ( <i>Colias hyale</i> ) und Waldteufel ( <i>Erebia aethiops</i> ). Des Weiteren ist das Gebiet potentieller Lebensraum weitere Arten, Rückzugsgebiet und Ausbreitungszentrum.

Quelle: Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue (1998)

### Gesetzlich geschützte Biotope

Ein Biotop stellt den Lebensraum einer Lebensgemeinschaft (Biozönose) frei lebender Tier- und Pflanzenarten dar, deren Zusammensetzung auf Grund standörtlicher Gegebenheiten und abiotischer Faktoren typisch und charakteristisch ist. Nach §30 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Anders als bei den bekannteren Naturschutzgebieten oder Nationalparks bedarf es zur Wirksamkeit des gesetzlichen Biotop-schutzes keiner weiteren rechtlichen Festlegung oder Ausweisung. Diese Biotope sind durch Gesetz allein deshalb geschützt, weil sie zu einem bestimmten, in §30 BNatSchG und ergänzend §18 des ThürNatG aufgelisteten Biotoptyp gehören. Die Registrierung der gesetzlich geschützten Biotope wird vom Gesetzgeber vorgeschrieben (§30 Bundesnaturschutzgesetz, §18 Thüringer Naturschutzgesetz). Die Erfassung der gesetzlich besonders geschützten Biotope nach §18 ThürNatG erfolgte in den Jahren 1996 – 2013 (Basisdurchgang). Eine fortlaufende Aktualisierung dieser Biotopkartierungsdaten erfolgt seit Abschluss des Basisdurchgangs mit der Erfassung und Bewertung der Offenland-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Ziel der Unterschutzstellung ist es, die heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume langfristig zu sichern sowie zu erhalten, um eine höchstmögliche genetische Vielfalt zu

bewahren. Zum Schutz gefährdeter Arten sind bei Eingriffen in die Lebensräume funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sind zur Überwindung der Isolation von Biotopen oder ganzer Ökosysteme funktional zusammenhängende Netze ökologisch bedeutsamer Freiräume aufzubauen. Zu den erfassten Biotopen in der Gemeinde Ponitz zählen unter anderem Quellbereiche, naturnahe Bach- und Flussabschnitte sowie Kleingewässer und Verlandungszonen, stehende Gewässer, Moore, Feuchtwiesen, Trockenrasen, ausgebeutete und für eine Folgenutzung nicht vorgesehene Lockergesteinsgruben und Steinbrüche, Streuobstwiesen und Hohlwege. In den Schutz des § 18 eingeschlossen sind auch die zu den Biotopen gehörenden Lebensgemeinschaften, das heißt typische standortentsprechende Pflanzen- und Tierarten, wie beispielsweise Röhrichte und Seggenriede oder der Wasserfrosch in und an naturnahen Kleingewässern. (Umweltbericht 1999 – 2009 Landkreis Altenburger Land, 2010, S. 20)

Die in der Gemeinde Ponitz vorhandenen Biotope wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und in Anlage 6 aufgelistet. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten.

#### NATURA 2000 – FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzgebiete (SPA)

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind in der Gemeinde Ponitz nicht vorhanden.

### **3.11.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Landschaftsplan Altenburg/Pleißenaue (1998) sind für die Gemeinde Ponitz Räume mit herausragenden Schutzgutfunktionen, Maßnahmen zur Verbesserung und Unterhaltung von natur- und landschaftsschutzrelevanten Flächen sowie Maßnahmen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft benannt, die i.V.m. den Umweltzielen und Grundsätzen der Fachgesetze und Fachpläne sowie der Raumordnung und Regionalplanung in Einzelmaßnahmen unterteilt, als **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sowie **Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft** nach § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB (als rote und grüne T-Linie) in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden:

**Tabelle 25: Maßnahmen zum zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nr.	Name der Maßnahmen	Inhalt der Maßnahmen
<b>Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<b>M 1</b>	Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Revitalisierung und Restrukturierung eines Feuchtbiotopes (z.B. Bach- oder Flusslauf, Stillgewässer),</li> <li>– Anpflanzung von geeigneten Ufergehölzen und Sicherung eines Uferschutzstreifens,</li> <li>– Ausschließen einer weiteren Verbauung</li> </ul>
<b>M 2</b>	Einrichtung von Extensivgrünland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umwidmung von Ackerland zu extensivem Grünland mit Mahd im Spätsommer</li> </ul>
<b>M 3</b>	Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anpflanzung von Heckenstrukturen entlang des Grünlandes und als Pufferzonen zum Ackerland,</li> <li>– Neuanlage am Straßen - und Wegenetz</li> <li>– Durchgrünung des Siedlungsbereiches</li> <li>– Anlegen von Erosionsschutzstreifen</li> <li>– Schließung von Bestandslücken</li> </ul>
<b>M 4</b>	Anpflanzen von Obstbäumen und Streuobstwiesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– straßen- und wegebegleitende Obstbaumpflanzung</li> <li>– Schließung von Bestandslücken</li> <li>– Neuanlage von Streuobstwiesen, Obstbaumreihen und -alleen</li> <li>– Pflege und Entwicklung von Obstbaumbeständen</li> </ul>
<b>M 5</b>	Anlegen von Kleinstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anlegen von Kleingewässern,</li> <li>– Errichten von Lesesteinhaufen auf den Hangbereichen mit Halbtrockenrasen</li> </ul>
<b>M 6</b>	Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstaufforstung auf Ackerland,</li> <li>– Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen,</li> <li>– Anlegen eines Waldmantels mit Strauch- und Krautzone</li> </ul>
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<b>M 7</b>	Erhaltung und Pflege vorhandener Landschaftsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung und Pflege des Bestandes</li> <li>– Erhaltung strukturreicher Offenlandbereiche sowie Kaltluftabflussrinnen</li> </ul>

Im Flächennutzungsplan wurden die Ziele der übergeordneten Fachplanungen durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und entsprechend dargestellt, sofern keine städtebaulichen Konflikte erkennbar waren und die gegenwärtige Nutzung eine Nutzungsänderung erlaubt (§5 ThürNatG). Durch die differenzierte Darstellung kann dem Flächennutzungsplan direkt entnommen werden, bei welchen Flächen es sich um Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB handelt. Mit der Maßnahme **M 7 - Erhaltung und Pflege vorhandener Landschaftsstrukturen** wurde eine weitere Kategorie zur Abgrenzung, Sicherung und Pflege ökologisch besonders hochwertiger Flächen, in den

Flächennutzungsplan aufgenommen, mit der ein langfristiger Schutz, die Pflege und die Erhaltung dieser Flächen (insb. strukturreiche Offenlandbereiche sowie Kaltluftabflussrinnen) gesichert werden soll. Die Gemeinde hat nur mittel- bis langfristige Maßnahmen ausgewiesen, dessen Umsetzung sie überwiegend zugunsten ihres Ökokontos beabsichtigt. Für die geplante Aufforstung westlich der B93 gibt es bereits Vorabsprachen, so dass deren Realisierung und die Gutschrift auf das kommunale Ökokonto zu erwarten ist.

Der Flächennutzungsplan weist dabei für den jeweiligen Eigentümer der Flächen verbindlich die Zielstellung der Gemeinde zur baulichen und teilweise auch landschaftsplanerischen Entwicklung des Gemeindegebietes aus. Es werden landschaftsprägende Maßnahmen ausgewiesen, die für die ökologischen Funktionen im Gemeindegebiet einen Wert, z.B. im Sinne des Erosionsschutzes, der Erhöhung der Strukturvielfalt oder auch durch die Verbesserung der Oberflächengewässer, haben. Erst im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren sind diese Maßnahmen verbindlich in Bezug auf konkrete Vorhaben festzusetzen. In diesem Zuge ist auch die Flächenverfügbarkeit verbindlich mit den Eigentümern abzustimmen und zu regeln. Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die gesetzlichen, raumplanerischen und landschaftspflegerischen Zielstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden und der frühzeitigen Flächensicherung für den Ausgleich und Ersatz von baulichen Eingriffen nach §8a BNatSchG sowie dem Schutz von Flächen mit Bedeutung für das Siedlungsklima, den Biotopschutz oder die Biotopvernetzung dienen. Neben dem Erhalt und der Pflege des Altbaumbestandes ist es Ziel der Gemeinde Ponitz durch straßen- und wegebegleitende Baum- und Strauchpflanzungen die Landschaftsgestalt zu strukturieren. Auch die Darstellung der Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen trägt auf Grund des Maßstabes nur symbolischen Charakter und bedarf grundsätzlich der Zustimmung des jeweiligen Flächeneigentümers.

### **3.11.6 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nach §§6 - 8 ThürNatG besteht die Notwendigkeit, bei Eingriffen in Natur und Landschaft, d.h. "Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können", Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Der **Ausgleich soll vordringlich am Ort des Eingriffs erfolgen**. Ist dies nicht möglich, kann der Ausgleich

auch an anderer Stelle vorgenommen werden. Diese Verfahrensweise wird mit den Neuregelungen im Baugesetzbuch untersetzt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächenneuausweisungen stellen solche auszugleichenden Eingriffe dar. Mit der Ausweisung der o.g. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §5 Abs.2 Nr.10 BauGB will die Gemeinde Flächen sichern, auf welchen solche Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll zu realisieren sind. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die im Punkt 3.11.5 genannten Maßnahmen M1 – M6 realisiert werden. Die Gemeinde Ponitz führt ein Öko-Konto, in dem realisierte vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gutgeschrieben werden. Durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen auf der Ebene des FNP sichert die Gemeinde potenzielle Kompensationsflächen in geeigneten Bereichen, welche von der Gemeinde, aber auch von anderen Vorhabenträgern für Eingriffsvorhaben zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen genutzt werden können.

### **3.11.7 Sonstige Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich um ökologisch wertvolle Bereiche mit reicher Naturlandschaft. Sie haben besondere Bedeutung für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt und für das Landschaftsbild. Die Aufgabe besteht insbesondere darin, das Grundmuster der Flächennutzungsverhältnisse zu bewahren. In diesem Sinne hat die Erhaltung naturnaher Gewässer- und Uferbereiche, Feuchtflächen und Teiche, grünlandgenutzter Auen, naturnaher Hangwälder sowie Hecken und Flurgehölze besondere Bedeutung. Sie sollen vorrangig Ansatzpunkt für flurgestaltende Maßnahmen sein. Im Konfliktfall mit anderen Nutzungsansprüchen ist den Belangen von Natur und Landschaft hier der Vorrang einzuräumen. Eine Bebauung ist in der Regel ausgeschlossen. Andere verträgliche Nutzungen sind dagegen möglich. Die besonders hochwertigen Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft wurden durch die Ausweisung der Maßnahme M7 im Flächennutzungsplan gesichert.

## **3.12 Tourismus und Naherholung**

### **3.12.1 Angebotsanalyse der Erholungseinrichtungen**

Der Fremdenverkehr und Tourismus hat in der Gemeinde Ponitz und in unmittelbarer Umgebung keine Tradition. In der Umgebung der Region sind die touristischen Attraktionen der Städte Ronneburg, Altenburg, Wünschendorf/Elster, Weida und Berga/Elster sowie das Naherholungsgebiet Pahlitz erreichbar. Im angrenzenden Freistaat Sachsen bestehen touristische Anziehungspunkte in den Städten Crimmitschau und Zwickau. Gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Potenzialen in den Bereichen Naherholung und Tourismus bilden insbesondere das Pleißetal mit angrenzenden Bereichen, die Friedenskirche und das Renaissanceschloss mit Parkanlage. Vorhandene Wander- und Radwege wurden in die Planzeichnung übernommen.

### **3.12.2 Zielstellungen und Entwicklungschancen**

Das lokale und regionale landschaftliche und städtebauliche Potenzial bietet reale Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr. Ausgangspunkt für die Entwicklung der Naherholung sollte die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Landschafts- und Naturraumpotenziale mit seinen Besonderheiten und Möglichkeiten für Erholungssuchende sein. Das Hauptaugenmerk liegt daher auf der Förderung eines orts- und landschaftsverträglichen Tourismus.

Folgende Maßnahmen der Dorfentwicklungsplanung Ponitz (1999) dienen der Verbesserung und Entwicklung des touristischen Angebotes:

- weitere Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden
- Erhalt der historischen Baustruktur
- Aufwertung der funktionellen und gestalterischen Situation von öffentlichen Bereichen
- Erhalt von Ortsbild prägenden Grünelementen
- Entgegenwirken einer Verarmung der Kulturlandschaft durch Anpflanzungen von Gehölzen entlang von Wegen und Gewässern sowie in ausgeräumten Flurbereichen
- Erhalt und Schutz der gesetzlich geschützten Biotop gemäß §30 BNatSchG i. V. m. §18 ThürNatG

## **3.13 Landwirtschaft**

### **3.13.1 Gegenwärtige Situation**

Die landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland und Grünland) wurden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei den Landwirtschaftsflächen wurde nicht nach Ackerland und Grünland bei der Darstellung unterschieden. Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan erfolgen nach der allgemeinen Art der vorhandenen oder beabsichtigten Nutzung. Die Ausweisung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung übersteigt den zulässigen Regelungsgehalt des Flächennutzungsplans, da dieser nicht in die unterschiedlichen Bewirtschaftungsinteressen und die jährliche Nutzung der Landwirtschaftsflächen bis 2030 darstellen kann. Der Anspruch des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der allgemeinen Bodennutzung im Gemeindegebiet. Durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft wird die Bodennutzung hinreichend bestimmt, ohne der tatsächlichen Bewirtschaftungsplanung vorzugreifen. Laut Regionalplan Ostthüringen befindet sich westlich der Bahntrasse ein Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (siehe Kapitel 2.1.2 - Regionalplanerische Zielvorgaben). Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftlicher Bodennutzung sind im südlichen und östlichen Gemeindegebiet ausgewiesen. Die Böden im Gemeindegebiet Ponitz sind vorrangig ackerbaulich geeignete Flächen. Neben der Grünlandnutzung erfolgt Getreide- und Futtermittelanbau. Typisch sind auch kleinere Obstanlagen, Obstalleen und Bauerngärten im dorfnahe Bereich. Die Landwirtschaft ist einer der wichtigsten Nutzer des natürlichen Landschaftspotenzials.

Im Gemeindegebiet Ponitz bewirtschaften neben einer größeren Genossenschaft auch zwei Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 9 Landwirte im Nebenerwerb. Die Agrargenossenschaft Ponitz bewirtschaftet nordöstlich der Ortslage Ponitz, direkt angrenzend an die Siedlungsfläche, eine Schweinezuchtanlage.

Die genossenschaftliche Nutzung der Flächen hat in den letzten Jahrzehnten durch die Anlage von Großschlägen und Ausräumungsmaßnahmen zu einer Veränderung und Verarmung des Flurbildes geführt. Einer weiteren Verarmung der Kulturlandschaft ist entgegenzuwirken durch:

- extensive Nutzungsformen (z. B. in Feuchtbereichen)
- landschaftspflegende Bewirtschaftung
- Anpflanzung von Flurgehölzen, Wege- und Gewässerbegleitgrün
- Erhaltung und Ergänzung landschaftsprägender Baum- und Strauchgruppen

Um die Standorte für weitere Nutzungen neben der landwirtschaftlichen Produktion und dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb zu sichern und zu ermöglichen, sind die Ortsteile Grünberg, Zschöpel, Merlach und der südliche Bereich der Ortslage Ponitz überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Angrenzend an die Ortslagen bestehen im Außenbereich Möglichkeiten für die Neuanlage von landwirtschaftlichen Produktionseinrichtungen. Wichtig sind der Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und die damit verbundene Landschaftspflege.

### Cadmium-belastete Flächen

Bei Untersuchungen des Landratsamtes Altenburger Land zur Ermittlung des Schwermetall (SM)-Status landwirtschaftlicher Nutzflächen wurden auf mehreren Flurstücken (siehe **Anlage 3**) ungewöhnlich hohe Cadmium-Gehalte festgestellt (siehe Kapitel 3.6.2 – Altlasten, Altlastenverdachtsfläche und Deponie)

### **3.13.2 Entwicklungsvorstellungen und Konflikte**

Die Zukunft der ländlichen Räume ist eng verbunden mit den Perspektiven für die landwirtschaftlichen Betriebe. Es soll weiterhin die Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft in ihren unterschiedlichen Unternehmens- und Erwerbsformen vorangebracht werden. Das schließt auch die Erhaltung und Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz ein. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben im ländlichen Raum eine wichtige Funktion als Arbeitgeber, Pfleger der Kulturlandschaft und Bewahrer von Traditionen und Brauchtum.

Landwirtschaftliche Anlagen und Ställe gehören gemäß §35 BauGB zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Aus Immissionsschutzgründen und der vorteilhaften Zugänglichkeit zu den Wirtschaftsflächen sind auch perspektivisch derartige Anlagen bevorzugt dort zu errichten. Integrierte Lagen können zu Konflikten mit der Wohnfunktion oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen führen. Bei der Planung von Wohnbauflächen oder Mischbauflächen in unmittelbarer Umgebung von Tierhaltungsanlagen sind die Geruchsmissionen gutachterlich abzuprüfen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stehen nicht im Widerspruch zur Entwicklung der Landwirtschaft, sondern dienen in bestimmten, eng begrenzten Bereichen der Sicherung und Entwicklung der Umwelt bzw. sollen die Lebensräume erhalten, stabilisieren und entwickeln. Landschaftspflege und Wiederherstellung von verschiedenen Wiesen- und Grünlandbiotopen sind nur mit Hilfe der Landwirte zu realisieren. Dabei sind die Interessen der Landwirte und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung zu berücksichtigen. Um die Standorte für die landwirtschaftliche Produktion im Nebenerwerb zu sichern, wurden die ursprünglichen Dorfanlagen in der Gemeinde im baulichen Zusammenhang überwiegend als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Viele Hofanlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Um eine Nachnutzung oder Umnutzung der Baulichkeiten auch zu gewerblichen Zwecken im Sinne von §§5 und 6 BauNVO zu ermöglichen, wurden Hofanlagen in erschlossenen Bereichen mit städtebaulicher Prägung und Zuordnung zu der Ortslage als gemischte Bauflächen

dargestellt. Insgesamt werden die Höfe immer seltener zum landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerb genutzt. Der aus dorfplanerischer Sicht wünschenswerte Erhalt ist zum Teil durch das verbliebene Wohnen mit großzügigen Nebengebäuden, bei größeren Höfen zumeist nur in Verbindung mit einem Gewerbe realistisch.

### **3.14 Forstwirtschaft**

Gemäß §2 ThürWaldG ist jede Grundfläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt und durch ihre Größe geeignet sowie dazu bestimmt ist, die folgenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen zu übernehmen, insbesondere

- der Holzproduktion zu dienen,
- die günstigen Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luft zu steigern,
- der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen Lebensraum zu bieten oder
- der Erholung für die Bevölkerung gerecht zu werden

Wald im Sinne dieses Gesetzes. Die Waldflächen nach ThürWaldG wurden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

Mit einer Waldfläche von ca. 46,5 ha im Bestand und damit nur ca. 2,7 % der Gesamtfläche ist das Territorium der Gemeinde Ponitz als extrem waldarm einzuschätzen.

Diese Restwaldbestände sind auf landwirtschaftlich schwer bewirtschaftbaren Flächen (z. B. Steilhängen) erhalten und besitzen eine hohe ökologische Bedeutung.

Aufgrund der guten Wirkung von Wald auf den Naturhaushalt, das Klima und für die Erholung der Menschen werden im Flächennutzungsplan Flächen zur Aufforstung vorgeschlagen. Zur Erhöhung des Waldanteils wird im vorhandenen Landschaftsplan Altenburger Land für die Gemeindefluren eine Aufforstungsfläche im Bereich der Vorderen Gistige (südliches Gemeindegebiet) vorgeschlagen. Zudem ist im Gemeindegebiet Ponitz ein Vorbehaltsgebiet Waldmehrung im Regionalplan Ostthüringen (2012) entlang der B 93 (siehe Kapitel 2.1.2 - Regionalplanerische Zielvorgaben) nördlich und südlich des Buttermilch ausgewiesen. In Anpassung an die die Topografie, die planfestgestellte B 93, die bestehenden Verkehrs- und Waldflächen und die bereits durchgeführte Maßnahme (M7) im Leitzschgrund, werden die Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald i.V.m. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M6 - Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen) ausgewiesen. Die Aufforstungen entlang der B 93 dienen zudem dem Erosionsschutz, der Verbesserung des Orts- bzw. Landschaftsbildes und der räumlichen

Einfassung des Gewerbestandortes im Ortsteil Guteborn. Zukünftig sollten weitere Aufforstungen insbesondere als Erosionsschutz bei heftigen Gewittern oder Unwettern für die Ortschaften der Gemeinde in Betracht gezogen werden.

Für die Gehölzanpflanzungen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Durch den bestehenden geringen Waldanteil im Gemeindegebiet und landwirtschaftlich bedingt geeigneten Geländebedingungen in den dargestellten Aufforstungsflächen wurden die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der Forstwirtschaft zurück gestellt.

## 4. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 26: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand [ha]	Entwurf 04/2019		Fassung 07/2020		Planung [ha] 07/2020 gegenüber dem Bestand
		Planung [ha]	Gesamt [ha]	Veränderung E 07/2020 > E 04/2019	Gesamt [ha]	
Wohnbauflächen	16,71	+ 2,56	19,27	- 0,01	19,26	+ 2,55
gemischte Bauflächen	58,39	- 2,55	55,84	- 0,20	55,64	- 2,75
Gewerbegebiete	21,82	+ 8,17	29,99	+ 0,01	30,00	+ 8,18
Sondergebietsflächen, vollflächig	3,49	-	3,49	-	3,61	-
Flächen für den Gemeinbedarf	3,22	-	3,22	-	3,22	-
Verkehrsflächen	19,86	- 2,91	16,95	- 0,85	17,80	- 2,06
Bahnanlagen	7,41	-	7,41	- 0,02	7,39	- 0,02
Versorgungsanlagen	0,45	-	0,45	-	0,45	-
Wasserflächen	7,85	-	7,85	-	7,85	-
Grünflächen	41,74	- 0,39	41,35	- 0,06	41,29	- 0,45
Wald	46,46	+ 42,70	89,16	- 0,24	88,92	+ 42,56
Landwirtschaftsflächen	1475,51	- 47,58	1427,93	+ 0,21	1428,14	- 47,37
Tagebau, vollflächig	5,39	-	5,39	-	5,39	-
Gesamtfläche	1708,30	0,00	1708,30	+ 1,25	1709,55	+ 1,25

Das Abbaugebiet kis - 6 wurde in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt, da in diesem Bereich eine parallele Ausweisung als Landwirtschaftsfläche erfolgt, da ein Abbau *innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans* voraussichtlich nicht erfolgen wird bzw. ungewiss ist..

## **5. SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Gemeinde Ponitz stellt gemäß ihrer Verpflichtung nach § 1 BauGB zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan auf.

## 6. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025), in Kraft getreten am 05.07.2014
- Regionalplan Ostthüringen, in Kraft getreten am 18.06.2012
- Urteil des Thüringer Oberverwaltungsgerichtes unter: <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/ost/regionalplan/fortschr/> [abgerufen am 27.06.2016]
- Änderungsverfahren des Regionalplanes Ostthüringen unter: <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/ost/regionalplan/fortschr/> [abgerufen am 02.08.2016]
- Ziele und Grundsätze der Raumordnung unter: <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/ost/regionalplan/index.asp> [aufgerufen am 02.08.2016]
- Änderung des Regionalplanes Ostthüringen unter: <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/ost/regionalplan/fortschr/entwurf/index.asp> [aufgerufen am 02.08.2016]
- Landschaftsplan "Altenburg/Pleißenaue", Stand 1998
- Netzverstärkung 380 kV Höchstspannungsleitung Röhrsdorf – Weida – Remptendorf, Stand 03.05.2016
- Straßenplanung B 93 Ortsumfahrung Gößnitz
- Dorfentwicklungsplanung Ponitz, Stand Oktober 1999
- Dorfentwicklungsplanung Grünberg, Stand Dezember 2005
- 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes, Stand 2013/2014
- Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Ponitz, Stand 02/2001
- Agrarstrukturelle Vorplanung Podelwitz, Stand Oktober 1994
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Guteborn/Ponitz, Stand Oktober 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Merlach/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Zschöpel/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Grünberg/Ponitz, Stand September 1999
- Kartierung von Biotop- und Nutzungstypen in Dörfern und Kleinstädten im Freistaat Thüringen, Ponitz, Stand September 1999
- Chronik der Gemeinde Ponitz
- Statistiken Ponitz unter: <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich1.asp?auswahl=gem&nr=77039&namekurz=Ponitz&vonbis=> [aufgerufen am 03.08.2016]
- Statistik Privathaushalte Thüringen unter: [https://statistik.thueringen.de/th\\_2035/default.asp?up=7](https://statistik.thueringen.de/th_2035/default.asp?up=7) [aufgerufen am 28.07.2017]
- Pressemitteilung Nr. 067 des Statistischen Bundesamtes unter [https://www.destatis.de/DE/Presse-Service/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17\\_067\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse-Service/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_067_122.html) [aufgerufen am 31.07.2017]
- Statistiken Altenburger Land unter: <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich1.asp?auswahl=krs&nr=77> [aufgerufen am 07.07.2016]
- 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS unter: <http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?GGglied=1&GGTabelle=lk&GGTabelle=gem&GGTabelle=erf&GGTabelle=vg&tabelle=gg000199%7C%7CVoraussichtliche+Bev%F6lkerung+der+Gemeinden%2C+erf%FCllenden+Gemeinden+und+Verwaltungsgemeinschaften+in+Th%FCrtingen+am+31.12.2035&startpage=77&csv=&richtung=&sortiere=&vorschpalte=0&tit2=&TIS=&SZDT=&anzahlH=-1&fontgr=12&mkro=&AnzeigeAuswahl=&XLS=&auswahlNr=&felder=0&felder=&zeit=2035%7C%7C00> [aufgerufen am 07.07.2016]
- Infobroschüre Stadt Gößnitz – erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Ponitz und Heyersdorf, Stand 1. Auflage 2015
- Geplantes Gewerbegebiet Guteborn – Verdacht auf Cadmiumbelastung, Probenahme von 3 Einzelprobestellen für LAGA – Untersuchung vom 20.06.2017, Autor: Baugrunderschließung Grimme GmbH
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Rekultivierung der ehem. Hausmülldeponie Gößnitz, OT Hanichen vom 30. Juni 2010, Autor: IMS Ingenieurgesellschaft mbH

## Anlage 1

---

### Denkmalliste der Gemeinde Ponitz

## Anlage 2

---

### Übersicht Altlastenverdachtsflächen und Verträglichkeitsuntersuchung

## Anlage 3

---

### Übersicht cadmium-belastete Flächen

## **Anlage 4**

---

**Bauschutzbereich des Leipzig – Altenburg Airports**

## **Anlage 5**

---

### **Amtliche Festpunkte**

## Anlage 6

---

### Biotop der Gemeinde Ponitz

## **Anlage 7**

---

### **Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Ponitz**

## **Anlage 8**

---

### **Bewertung der Weißflächen für die Windenergienutzung**