GEMEINDE PONITZ

(Kreis Altenburger Land)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Guteborn“

- 1. Änderung -

Begründung zum Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Verfasser:

Stadtplanung:

Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umwelt/Grünordnung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 65327
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 15.05.2020

(ponitz-guteborn-1.änd-vorentw-15-05-20)

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
1.	**EINFÜHRUNG……**	**4**
1.1	Grundlagen der 1. Änderung……	4
1.2	Lage und Abgrenzung der 1. Änderung……	4
1.3	Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung ……	4
1.4	Bisheriges Planverfahren der 1. Änderung……	5
2.	**AKTUELLE AUSGANGSSITUATION DER 1. ÄNDERUNG……**	**6**
2.1	Stadträumliche Einbindung……..	6
2.2	Bebauung und Nutzung……	6
2.3	Verkehrserschließung……	6
2.4	Stadttechnische Ver- und Entsorgung……	7
2.5	Eigentumsverhältnisse……..	7
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 1. Änderung……..	8
3.	**PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN …….**	**9**
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)……..	9
3.2	Regionalplan Ostthüringen (RP-O)……..	9
3.3	Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge……..	10
3.4	Flächennutzungsplan (FNP)……	10
4.	**RECHTLICHE GRUNDLAGEN……**	**13**
5.	**BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 1. ÄNDERUNG….**	**14**
5.1	Städtebauliches Konzept……	14
5.2	Konzept Stadttechnik……..	15
5.3	Konzept Verkehrserschließung……	15
5.4	Konzept Bodenordnung……	16
5.5	Konzept Immissionsschutz ……..	16
5.6	Konzept Grünordnung……	17
6.	**FESTSETZUNGEN……**	**18**
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung……	18
6.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen……..	19
6.3	Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.3 „Konzept Verkehrserschließung“) ……	20
6.4	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen……	20
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen……	20

6.6 Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind…… 21
6.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes……. 22…
6.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen……. 22
6.9 Örtliche Bauvorschriften…… 22
6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung…….…….. 23

7. FLÄCHENBILANZ …….. 23
7.1 Zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung……..... 23

8. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG……. 23

9. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG…….. 24
9.1 Allgemeine Auswirkung…… 24
9.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/ Erstellung Umweltbericht…….. 25
9.2.1 Gesetzliche Grundlagen…….. 25
9.2.2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes……. 25
9.2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/ Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung…… 30
9.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung…… 32
9.2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes…….. 33

Anlagen:

Anlage 1 Orthofoto des Plangebietes aus dem Jahr 2019 mit Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur
Anlage 2 Planzeichnung des Ursprungs-B-Plans mit Darstellung der zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

1. EINFÜHRUNG

1.1 Grundlage der 1. Änderung

Als Grundlage für die 1. Änderung des B-Planes dient der seit dem 26.05.1993 rechtskräftige Ursprungs-B-Plan Ponitz „Gewerbegebiet Guteborn“.

1.2 Lage und Abgrenzung der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit einer Fläche von **ca. 8,34 ha** fast die gesamte südliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des ca. 20,0 ha großen Ursprungs-B-Planes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung gehört zum Ortsteil Guteborn der Gemeinde Ponitz. Dieser Ortsteil befindet sich unmittelbar an der Grenze zwischen den Freistaaten Thüringen und Sachsen. Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes ist vom Ortskern des Hauptortes Ponitz in östlicher Richtung ca. 1,5 km Luftlinie entfernt. Das bebaute Stadtgebiet von Meerane (Sachsen) beginnt in südöstlicher Richtung nur ca. 200 m vom Plangebiet der 1. Änderung entfernt.

Vom Hauptort Ponitz getrennt ist der Ortsteil Guteborn durch die Trasse der Bundesstraße B 93 Abschnitt Zwickau [Sachsen] – Altenburg, in dessen unmitttelbarer Nähe sich das Plangebiet befindet. Die B 93 mündet ca. 4 km südlich an der Autobahnanschlussstelle Meerane auf die Bundesautobahn A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden).

Nördlich schließt an das Plangebiet der 1. Änderung der nördliche, großflächigere Abschnitt des Geltungsbereichs des B-Planes „Gewerbegebiet Guteborn“ an. Östlich und westlich wird das Plangebiet der 1. Änderung von Landwirtschaftsflächen (Acker) tangiert. Südlich bzw. südwestlich schließen sich Mischgebiete des Ortsteils Guteborn der Gemeinde Ponitz sowie südlich und südöstlich Wohngebiete der Stadt Meerane an, in denen kleinere Grünflächen eingestreut sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich in der Gemarkung Ponitz, Flure 5 und 6 und umfasst folgende Flurstücke/Flurstücksteile:

Flur 5: 327/2 (tlw.); 353/2 (tlw.); 353/3 (tlw.); 353/4 (tlw.);

Flur 6: 354/1; 354/2; 354/3; 355/2; 355/3; 355/5; 355/7; 355/9; 355/10; 355/11; 356 (tlw.)

1.3 Anlass, Ziele und Zweck der 1. Änderung

Entsprechend § 1, Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung sind im Ursprungs-B-Plan von 1993 Festsetzungen getroffen worden, welche nicht den Zielen der 1. Änderung (siehe etwas weiter unten in diesem Kap.) entsprechen.

Die seitens der Gemeinde Ponitz gegenüber dem Ursprungs-B-Plan veränderten Zielvorstellungen werden zum **Anlass** genommen, im Geltungsbereich der 1. Änderung teilräumlich planerische Änderungen vorzunehmen.

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan werden im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung folgende **veränderte Ziele** angestrebt:

- Bereitstellung aktuell nachgefragter, großflächiger, unzerschnittener Gewerbeflächen
- Minimierung der bisherigen Gebietsunterteilung durch bisher festgesetzte Verkehrs- und Versorgungsflächen bzw. durch Bepflanzungen
- Berücksichtigung der bereits am Nordrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung vollzogenen Überbauung und der dort ursprünglich festgesetzten Baumreihe bzw. der bereits an anderer Stelle (außerhalb des Plangebietes) dafür erfolgten Ersatzpflanzungen
- zur maximalen Auslastung des zur Verfügung stehenden Baulandes Erhöhung der Bebauungsdichte durch Vergrößerung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 unter Berücksichtigung des kommunalen Öko-Kontos
- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen
- Veränderung der Lage der Baugrenzen entlang der Altenburger Straße, da diese Straße in diesem Abschnitt inzwischen nicht mehr Bestandteil der Bundesstraße B 93 ist und dort deshalb keine Bauverbotszonen mehr einzuhalten sind
- Aufhebung des bisher festgesetzten Verbots für Ein- und Ausfahrten entlang der Altenburger Straße (Bereich, der nicht mehr Bestandteil der B 93 ist)
- Streichung des parallel auf der Ostseite der Altenburger Straße bisher in Privatgrundstücken festgesetzten Fuß-Radweges
- Berücksichtigung des im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung zum Lärmschutz errichteten Erdwalls (Lärmschutzwall)
- Sicherung der am Südrand querenden Trinkwasser-Leitung DN 300
- verändertes Konzept zur Löschwasserbereitstellung, Regenwasserrückhaltung und zur Klärung der Abwässer erforderlich
- Prüfung, Überarbeitung der übrigen Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans im Geltungsbereich der 1. Änderung auf deren Fortbestand bzw. hinsichtlich notwendiger Änderungen (Z. B. ist im Südwesten die überbaubare Grundstücksfläche nicht geschlossen und somit nicht eindeutig. Im gleichen Areal sind Baumpflanzungen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen möglich sowie Flächen, die mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu belasten sind, etc.)

Die 1. Änderung des B-Planes hat den **Zweck**, mittels geänderter rechtsverbindlicher Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine gegenüber dem Ursprungs-B-Plan teilweise veränderte städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug des B-Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die veränderte Grundstücksüberbauung sowie die Platzierung der baulichen Anlagen in den künftigen Baugrundstücken
- die veränderte Realisierung grünordnerischer Maßnahmen
- die veränderte Ausweisung von Freiräumen und Bepflanzungen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten etc.

1.4 Bisheriges Planverfahren der 1. Änderung

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt zur 1. Änderung des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes von 1993 die Durchführung eines B-Plan-Änderungsverfahrens in einem „zweistufigen Regelverfahren“ gemäß den Gesetzlichkeiten des aktuellen Baugesetzbuches.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. GR 27 / 4-19 zur 1. Änderung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Ponitz am 16.12.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Planes erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Ponitz „Der Gemeindebote“ Nr. 02/2020 am 27.02.2020.

Der Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur 1. Änderung wurde zum 15.05.2020 erstellt.

2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich am äußersten östliche Rand des Ortsteiles Guteborn der Gemeinde Ponitz in einem recht dicht besiedelten Raum, der geprägt ist sowohl durch kleine, ländlich geprägte Ortslagen als auch kleine Städte (Schmölln, Gößnitz, Meerane) sowie gewerbliche Ansiedlungen als auch durch Ackerflächen, Kiesabbau, Grün-, Gehölz- und Waldflächen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung ist nördlich davon geprägt durch gewerbliche Ansiedlungen, intensiv genutzte Ackerflächen im Westen und Osten sowie Wohn- und Mischgebiete sowie diverse Grünflächen im Süden.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung verläuft die B-93-Ortsumgehung von Meerane, die als Autobahnzubringer zur ca. 4 km südlich verlaufenden A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden) führt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird aktuell lediglich im nördlichen Drittel durch Stellplätze der nördlich angrenzenden gewerblichen Einrichtungen genutzt. Am Nordwestrand ragt ein kleiner Gebäudeteil der angrenzenden Niederlassung eines Lebensmittel-Discounters in den Geltungsbereich der 1. Änderung hinein. Am Südrand der bisher gewerblich genutzten Flächen ist ein Erdwall vorhanden, der als Schallschutz dient.

Die südliche Hälfte des Plangebietes der 1. Änderung (ca. 4,5 ha) wird intensiv als Ackerland genutzt. Nur unmittelbar an der Südgrenze befindet sich eine relativ breite Feldhecke, die ein südlich anschließendes Mischgebiet und Gartenflächen nach Norden begrenzt.

Am Westrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung verläuft eine kommunale Straße (Altenburger Straße), auf deren Westseite eine Laubaumreihe angelegt wurde.

2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist einseitig über die am Westrand tangierende, innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung verlaufende kommunale Altenburger Straße (Straßenhauptnetz von Ponitz und Zubringer aus Richtung Meerane zur B 93) verkehrlich erschlossen. Diese Straße bindet ca. 60 m entfernt von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs der 1. Änderung an die dort verbeiführenden Bundesstraße B 93 (Borna – Schneeberg), die als wichtigste Straßenverbindung zwischen Leipzig und Zwickau fungiert. Die B 93 führt ca. 4 km südlich an der Autobahnanschlussstelle Meerane zur Bundesautobahn A 4.

In südlicher Richtung führt die Altenburger Straße nach ca. 200 m in das bebaute Stadtgebiet von Meerane.

Am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist zwischen der Altenburger Straße und den östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen ein querender Wirtschaftsweg vorhanden.

Entsprechend der dargestellten Situation ist der Geltungsbereich der 1. Änderung verkehrlich gut erschlossen.

Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan von 1993 ist in der Realität lediglich die öffentliche Verkehrsfläche am Westrand (Altenburger Straße) vorhanden. Diese Fläche hat aktuell jedoch nicht mehr die Funktion einer Bundesstraße, da die B 93 etwas weiter westlich als Ortsumgehungsstraße für Meerane verlegt wurde.

Alle übrigen, im Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen, wurden bisher nicht realisiert.

Der ruhende Verkehr wird aktuell innerhalb der Baugrundstücke aufgenommen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des Regionalverkehrs befindet sich ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung auf dem Gebiet der Stadt Meerane .

Fuß- oder Radwege sind innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung nicht vorhanden.

2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Da der nördliche Rand des Geltungsbereichs der 1. Änderung bereits umfassend bebaut ist und genutzt wird, existiert dafür auch die notwendige, grundstücksbezogene technische Ver- und Entsorgung hinsichtlich Trink-, Ab- und Löschwasser, Gas und Elektroenergie, Rundfunk- und Fernsehen sowie der Telekommunikation.

Auf der Ostseite der Altenburger Straße verlaufen eine oberirdische Telekommunikationsleitung sowie eine unterirdische Gasleitung. Bekannt ist weiterhin eine Trinkwasserbestandsleitung DN 300 am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Die gemäß dem Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzten zentralen Anlagen für Löschwasser, die Regenrückhaltung und die Klärung des Abwassers wurden bisher nicht umgesetzt.

Die Abfallentsorgung der an den öffentlichen Straßen liegenden Grundstücke erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die baulich genutzten Flächen vom Nordrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung bis einschließlich des Flurstückes 355/10 (Gemarkung Ponitz, Flur 6) befinden sich im Eigentum eines Gewerbetreibenden.

Das südlich daran anschließende Flurstück 355/11 ist kirchliches Eigentum.

Die am Westrand verlaufende Altenburger Straße ist kommunales Eigentum der Gemeinde Ponitz.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 1. Änderung

Auf Grund der Zielvorstellungen der 1. Änderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes von 1993 geändert. Deshalb erfolgt für die 1. Änderung des B-Planes die Durchführung eines zweistufigen Regelverfahrens gemäß den Gesetzlichkeiten des BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. die südliche Hälfte des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes im Sinne von § 30 BauGB. Die Ziele bzw. Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes stimmen in erheblichem Umfang nicht mit den Zielen des Ursprungs-B-Planes überein (zu den Zielen der 1. Änderung siehe Kap. 1.3 dieser Begründung).

Im Vorfeld der 1. Änderung wurde hinsichtlich der Rechtsfolgen geprüft, ob lediglich eine Modifikation einiger Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-B-Planes erfolgen soll oder ob ein rechtlich selbständig zu bewertender neuer Änderungsplan aufzustellen ist. In der Überprüfung wurde im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan festgestellt, dass gemäß den im Kap. 1.3 dieser Begründung aufgeführten umfangreichen veränderten Zielen **in der 1. Änderung ein rechtlich selbständig zu bewertender Änderungsplan** erstellt wird. Mit der durch die 1. Änderung in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans erfolgten kompletten Überlagerung des alten Rechts wird auch im Vollzug der 1. Änderung einer notwendigen Normenklarheit, Eindeutigkeit sowie einer rechtssicheren Handhabung entsprochen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

Ponitz liegt unweit südlich der Stadt Gößnitz, die Bestandteil des funktionsteiligen Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz ist, dessen mittelzentraler Funktionsraum auch Ponitz umfasst.

Ponitz gehört hinsichtlich der **Raumstruktur** zum „Wirtschaftlich weitgehenden stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen - Raum um die A 9/ Thüringer Vogtland“.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des Lep soll sich die thüringer Siedlungsentwicklung am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren.

Zudem soll sich entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem **Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“** folgen.

Gemäß dem Kap. 4.1 „Wirtschaft“ des Lep soll entsprechend der dortigen Leitvorstellung Nr. 2 „die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Thüringen unter Bereitstellung guter Investitionsbedingungen gestärkt werden“. Entsprechend der Nr. 3 dieser Leitvorstellungen „sollen Investitionen wachstumsstarker Industrieunternehmen gefördert werden“. Nach der Leitvorstellung Nr. 4 „sollen Wachstumspotenziale in allen Teilräumen, nicht nur in strukturstärkeren Landesteilen, gestärkt werden“. In der Nr. 6 der Leitvorstellungen wird ausgeführt, dass „mit der Fertigstellung des Autobahnnetzes verbundene Entwicklungs- und Wachstumschancen zur positiven Landesentwicklung zu nutzen sind“.

Ponitz gehört zum festgesetzten **Entwicklungskorridor** der B 93 (Landesgrenze Sachsen - Altenburg - Landesgrenze Sachsen), der unweit südlich des Plangebietes den Entwicklungskorridor der A 4 (Landesgrenze Hessen - Eisenach - Gotha - Erfurt - Weimar - Jena - Gera - Landesgrenze Sachsen) kreuzt.

Entsprechend der Leitvorstellung 1 im Kap. 4.2 des Lep sollen Entwicklungskorridore als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes Thüringen beitragen. In der 3. Leitvorstellung im Kap. 4.2 des Lep wird ausgeführt, das zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen sollen.

3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Im RP-O vom 18.06.2012 ist Ponitz nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Gemäß dem RP-O gehört Ponitz raumstrukturell zum ländlichen Raum, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-4 des RP-O die Eigenentwicklung der Kommunen angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potentiale und Gegebenheiten erfolgen soll. Dabei sollen die Standortvorteile der (benachbarten) Zentralen Orte hinsichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung sowie ihrer verkehrlichen Netzknotenfunktion genutzt werden.

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll unter anderem durch **Erhöhung der Flächenproduktivität und die Verbesserung der Infrastruktureffizienz** ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Funktionen Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen gemäß dem Grundsatz G 2-3 des RP-O so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-O sollen bestehende Baugebiete ausgelastet werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich gemäß dem RP-O unweit östlich der „Großräumig bedeutsamen Straßenverbindung“ der Bundesstraße B 93.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes sind gemäß dem RP-O keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Jedoch unmittelbar westlich der tangierenden Altenburger Straße befindet sich das im Kap. 4.3.2 des RP-O ausgewiesene Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ lb-13 - Gößnitz/Hainichen/Ponitz. In Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ soll gemäß dem Grundsatz G 4-14 des RP-O einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

In der Raumnutzungskarte des RP-O ist das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes anteilig als „vorhandener Siedlungsbereich“ sowie ohne Darstellungsinhalt ausgewiesen.

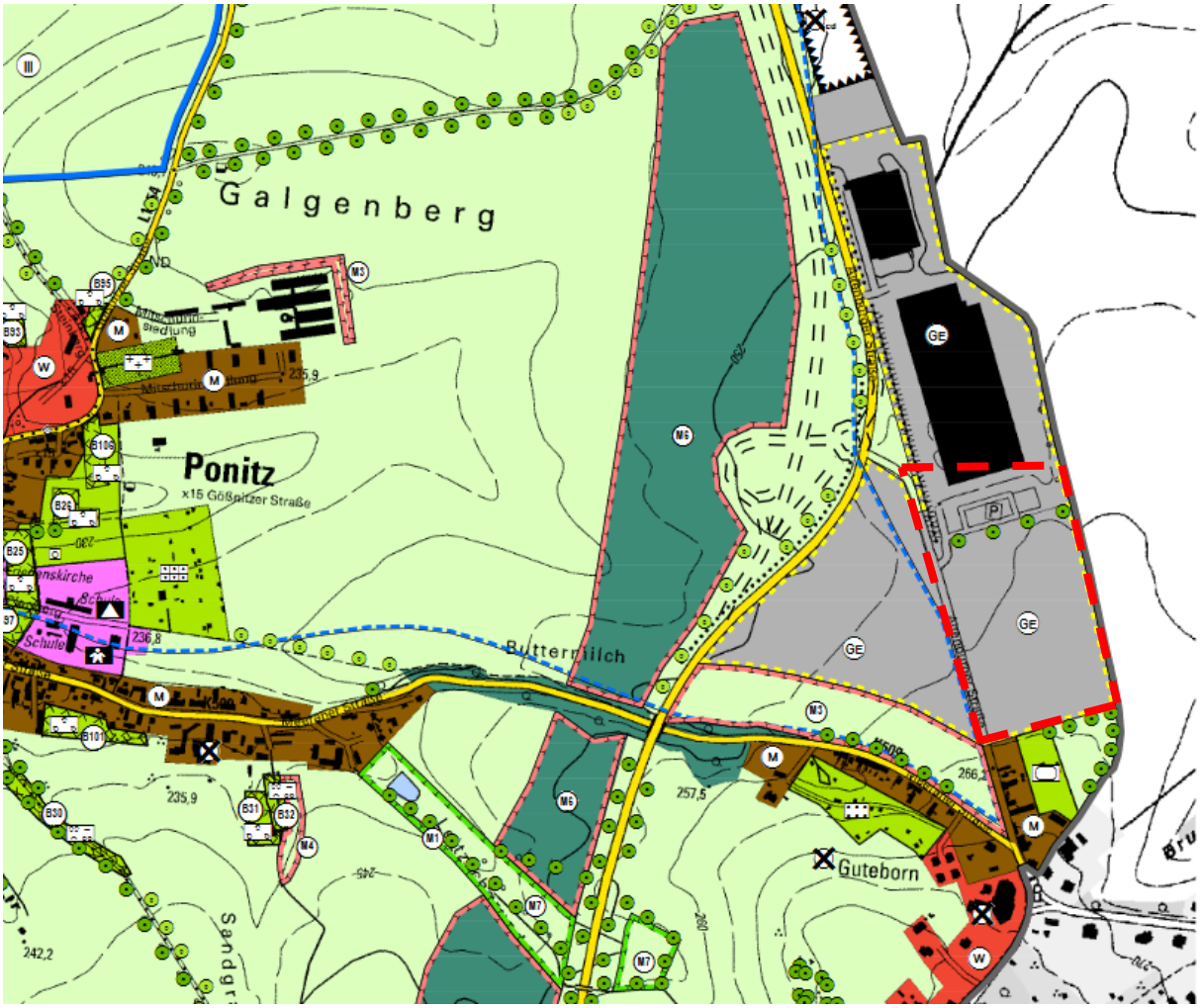
3.3 Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

Unmittelbar östlich grenzt an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008) an. Dort ist die östlich den Geltungsbereich der 1. Änderung tangierende Fläche als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem grenzt unweit südöstlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung die bestehende Siedlungsfläche der Stadt Meerane an.

3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Ponitz existiert ein Entwurf des FNP von 04/2019, der im Mai/Juni 2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen hat.

Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans Ponitz von 04/2019:



Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes

AUSZUG AUS DER PLANZEICHENERKLÄRUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURFS VON 04/2019 FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, schematische Darstellung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§5 (2) Nr.1 und (4) BauGB)

Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein B-Plan aufgestellt oder geändert werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der B-Plan **der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Dringende Gründe für die 1. Änderung des B-Planes sind vorhanden, da ein konkreter Interessent vorhanden ist, der kurzfristig die noch zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale des Ursprungs-B-Planes gewerblich nutzen möchte. Da jedoch die seit 1993 rechtskräftigen Gewerbegebietsflächen mit ihrem durch die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen kleinflächigen Zuschnitt nicht der aktuellen Nachfragesituation nach größeren Gewerbeflächen entsprechen, ist die Änderung des B-Planes erforderlich. In diesem Zusammenhang werden auch Standortverlagerungen bisher geplanten Baumpflanzungen entlang der den südlichen Abschnitt des Gewerbestandortes gliedernden Straßen erforderlich.

Zudem besteht ein weiterer dringender Grund in der Anpassung des B-Planes an die bereits in der Realität umgesetzten Bauvorhaben, da diese am Nordrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung über festgesetzte Baumpflanzungen und „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ hinweg erfolgt sind.

Des Weiteren hat sich inzwischen das Konzept der stadttechnischen Erschließung geändert, so dass dafür die bisher festgesetzten „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ nicht mehr benötigt werden. Auch die entlang der Altenburger Straße im Ursprungs-B-Plan festgesetzte Einordnung eines Fuß-Radweges ist in der 1. Änderung dringend planerisch zu korrigieren, da in nördliche Richtung wegen den dort bereits realisierten baulichen Anlagen keine Fortführung dieser Trasse gewährleistet ist.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ponitz von 04/2019 ist die Fläche der 1. Änderung des B-Planes als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Im Kap. 3.7.5 der Begründung zum FNP-Entwurf von 04/2019 wird ausgeführt, dass die Gemeinde Ponitz beabsichtigt, diese Baufläche („Guteborn I“) prioritär einer baulichen Nutzung zuzuführen. Zugleich wird dort erwähnt, dass die Gemeinde wegen vorhandener Interessenten die Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet Guteborn“ erwägt, insbesondere hinsichtlich eines zeitgemäßen Nutzungsmaßes der Gebäudeflächen. Außerdem besitzt der Standort in der Nähe der B 93 eine verkehrsgünstige Lage. Vorhandene Brach- und Konversionsflächen sind nach Aussagen im FNP-Entwurf von 04/2019 in der Gemeinde Ponitz auf Grund ihrer unmittelbaren Lage im bebauten Siedlungsgebiet oder ihrer Größe nicht für umfangreichere gewerbliche Nachnutzungen geeignet.

Somit sind dringende Gründe für die 1. Änderung des B-Planes vorhanden. Die 1. Änderung des B-Planes wird den im FNP-Entwurf von 04/2019 erfolgten Darstellungen und dessen Begründung zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Dementsprechend kann die 1. Änderung des B-Plans gemäß § 8 (4) BauGB als „Vorzeitiger B-Plan“ durchgeführt werden.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes entfallen nach Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung die rechtlichen Grundlagen des Ursprungs-Bebauungsplanes von 1993.

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des B-Planes:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 11. Dezember 2012, mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
12. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
13. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
14. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)

15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Die aktuellen, bestimmenden Rechtsgrundlagen der 1. Änderung sind in der Planzeichnung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in den Hinweisen aufgeführt worden.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Übernommen wird konzeptionell aus dem Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung lediglich die allgemeine Ausweisung von gewerblich nutzbaren Baugebieten und deren randliche Eingrünungen.

Das bisherige städtebauliche Konzept des B-Planes wird im Geltungsbereich der 1. Änderung umfangreich verändert.

Auf Grund der bereits am Nordrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung realisierten Bebauung sowie wegen der aktuellen Nachfrage nach größeren Gewerbestandorten erfolgt in der 1. Änderung die Ausweisung großflächigerer, unzerschnittener Gewerbegebietsflächen. Die Großflächigkeit der Gewerbegebietsflächen wird in der 1. Änderung durch den Wegfall bisher festgesetzter Verkehrs- und Versorgungsflächen bzw. Bepflanzungen erreicht. Insbesondere wird auf die in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs der 1. Änderung umfangreich gestrichenen Verkehrsflächen mit ihren begleitenden Baumpflanzungen hingewiesen.

Zur effektiveren Auslastung des zur Verfügung stehenden Baulandes wird in der 1. Änderung eine Erhöhung der Bebauungsdichte vorgenommen. Dies erfolgt im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung durch eine Erhöhung der im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 sowie eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von ursprünglich 7,5 m auf nunmehr ca. 15 m.

Eine hinsichtlich des Ortsbildes unverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude wird in der 1. Änderung nicht erfolgen, da die Baumpflanzungen entlang den Plangebietsrändern als optische Pufferzonen dienen und perspektivisch dazu führen werden, dass die geplante Bausubstanz insbesondere von den öffentlich wirksamen Straßenbereichen sowie vom südlich angrenzenden Mischgebiet aus nur begrenzt wahrnehmbar sein wird. Inwieweit sich ggf. Beeinträchtigungen für weiter entfernt liegende Sichtpunkte ergeben werden, wird im Rahmen der noch durchzuführenden Umweltprüfung betrachtet werden (siehe auch Kap. 9.2.3).

Der zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 zur Verbesserung des Lärmschutzes aufgeschüttete Erdwall wird in das städtebauliche Konzept der 1. B-Plan-Änderung integriert und stellt ein unbebautes und begrüntes Gliederungselement dar.

Die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete werden in Richtung der westlich tangierenden Altenburger Straße ausgedehnt, da dort entlang kein gemeinsamer Fuß-Radweg mehr vorgesehen wird sowie wegen der inzwischen erfolgten Abstufung der Altenburger Straße von einer ehemaligen Bundstraße (B 93) zu einer kommunalen Straße. Daraus resultiert, dass entlang der Altenburger Straße nunmehr keine Abstände mehr gemäß dem Bundesfernstraßengesetz zwischen Hochbauten und dem Rand der befestigten Fahrbahnen eingehalten werden müssen.

Nutzungsseitig erfolgt gegenüber dem Ursprungs-B-Plan in der 1. Änderung dahingehend eine wesentliche Änderung, indem nunmehr überhaupt keine Einzelhandelsbetriebe mehr sowie keine Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig sind. Gemäß dem Ursprungs-B-Plan sind bisher im gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes nur Lebensmittelmärkte unzulässig. Andere Sortimente wären somit zulässig. Im Plangebiet sind gemäß dem Ursprungs-B-Plan ausnahmsweise auch „innenstadt-schädliche Einzelhandelsobjekte bis 1.200 m² Geschoßfläche“ zulässig. Auf Grund der Ortsrandlage des Gewerbestandortes sowie zum Schutz der Handelseinrichtungen im Ortskern von Ponitz und im unweit liegenden zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Meerane erfolgt in der 1. Änderung der Ausschluss von Handelseinrichtungen jeglicher Art. Zudem ist im Geltungsbereich der 1. Änderung vorgesehen, vorzugsweise Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden) Sinn anzusiedeln.

5.2 Konzept Stadttechnik

Die gemäß dem Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzten zentralen Anlagen für Löschwasser, die Regenrückhaltung und die Klärung des Abwassers wurden bisher nicht umgesetzt und werden auch künftig nicht benötigt. Die bisher dafür festgesetzten Flächen sind in der 1. Änderung gestrichen worden. Für die Löschwasserbereitstellung, die Regenrückhaltung und die Klärung des Abwassers werden dezentrale, grundstücksbezogene Anlagen errichtet.

Die bisher für die vorhandenen Anlagen erforderliche stadttechnische Ver- und Entsorgung (siehe Kap. 2.4 dieser Begründung) wird auch in der 1. Änderung beibehalten und gemäß den Baufortschritten im GE 3 weiterentwickelt. Die dafür notwendigen Anlagen sind grundstücksbezogen zu planen. Dies wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die dezentrale Lösung hinsichtlich der grundstücksbezogenen Kläranlagen entspricht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes von 04/2019, wonach der Geltungsbereich der 1. Änderung zu den Bauflächen gehört, für die keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist.

Bei Erforderlichkeit werden bei geplanten Vorhaben vorhandene Leitungen umverlegt bzw. zusätzliche Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung eingeordnet. Dazu sind mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Abstimmungen hinsichtlich der terminlichen Koordination zu führen.

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen stehen östlich der Altenburger Straße sowie am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung umfangreich dimensionierte Flächen zur Verfügung, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Östlich der Altenburger Straße wird die dort existierende Gasleitung sowie am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 erhalten.

Die Kosten für Veränderungen an den stadttechnischen Ver- und Entsorgungsnetzen sind von den Verursachern zu tragen.

5.3 Konzept Verkehrserschließung

Die bisher bestehende äußere Verkehrserschließung mit der westlich tangierenden, kommunalen Altenburger Straße (Straßenhauptnetz von Ponitz und aus Richtung Meerane Zubringer zur B 93), die nur ca. 60 m westlich an die dort verbeiführende Bundesstraße B 93 (Borna – Schneeberg) anbindet, die wiederum nur ca. 4 km südlich an der Autobahnanschlussstelle Meerane auf die Bundesautobahn A 4 mündet, wird auch in der 1. Änderung beibehalten (siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung).

In südlicher Richtung führt die Altenburger Straße nach ca. 200 m auch künftig in das bebaute Stadtgebiet von Meerane (Sachsen).

Am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird zwischen der Altenburger Straße und den östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen für die landwirtschaftlichen Nutzer eine querende Wirtschaftswegeverbindung aufrechterhalten.

Der ruhende Verkehr wird wie bisher weiter innerhalb der Baugrundstücke realisiert.

Hinsichtlich des Öffentlichen Personennahverkehrs kann weiterhin die nächstgelegene Bushaltestelle des Regionalverkehrs ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung auf dem Gebiet der Stadt Meerane genutzt werden.

Veränderungen hinsichtlich des Verkehrs beinhalten in der 1. Änderung insbesondere zur Bereitstellung größerer, unzerschnittener Gewerbegebiets-Flächen die Minimierung der im Geltungsbereich der 1. Änderung im Ursprungs-B-Plan noch festgesetzten, umfangreichen Verkehrsflächen. Es wird in der 1. Änderung nur noch die am Westrand verlaufende Altenburger Straße als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

Entlang der Altenburger Straße wird in der 1. Änderung die im Ursprungs-B-Plan wegen der damaligen Einstufung dieser Straße als Bundesstraße noch vorgesehene Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten aufgehoben.

Der im Ursprungs-B-Plan auf der Ostseite der Altenburger Straße, jedoch in privaten Flurstücken, geplante Fuß-Radweg wird gestrichen. Es wird in den kommunalen Flurstücken der Altenburger Straße lediglich noch ein Fußweg geplant, der auch von Radfahrern genutzt werden kann.

5.4 Konzept Bodenordnung

Entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung wird im zentralen Abschnitt (Bereich des Lärmschutzwalls) wegen der Lage dieses Walles auf mehreren Flurstücken eine teilweise Neuvermessung der künftigen Flurstücke erforderlich. Ein aufwändiges Bodenordnungsverfahren kann entfallen, da sich der noch nicht bebaute südliche Abschnitt des Geltungsbereichs der 1. Änderung kirchliches Eigentum ist und dort Erbbaurechte vergeben werden.

5.5 Konzept Immissionsschutz

Zur Minimierung von Lärmbeeinträchtigungen, insbesondere der Wohnnutzungen in den unmittelbar südlich angrenzenden bzw. ca. 120 m südwestlich des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung entfernt liegenden Mischgebietsflächen (MI) (siehe auch Kap. 3.4 dieser Begründung) erfolgt zwischen GE 2 und GE 3 aktuell die Realisierung eines Lärmschutzwalles, der in die 1. Änderung des B-Planes integriert ist. Gegenüber dem umgebenden Gelände erreichen die Oberkanten des Walls eine Endhöhe von 4,40 m.

Am Südrand des Geltungsbereichs der 1. Änderung dienen sowohl die Einordnung einer Pflanzfläche (PF 2) als auch die Entfernung von mindestens 23 m vom südlichen Rand des GE 3 als Pufferzone zum südlich angrenzenden Mischgebiet.

5.6 Konzept Grünordnung

In der 1. Änderung des B-Plans erfolgt eine Anpassung der grünordnerischen Zielvorstellungen an die geänderten Planungsziele. Insbesondere wird bei der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung eine effektivere Ausnutzung der bestehenden GE-Gebiete erfolgen soll.

Unverändert bleibt die grünordnerische Zielstellung einer möglichst vollständigen Umgrünung der GE-Gebiete. Damit sollen Sichtbeziehungen auf die Gewerbebebauung abmildert sowie für das Landschaftsbild und als Lebensraum für die einheimische Fauna wertgebende Strukturen geschaffen werden. Zur Erreichung dieser Zielstellung werden an den Gebietsrändern 5 bis 15 m breite Pflanzstreifen (Flächen PF 1, PF 2 und PF 3), auf denen gestufte Feldhecken zu entwickeln bzw. zu erhalten sind, ausgewiesen. Eine besonders breite Gehölzstruktur soll am Südrand des Plangebietes, auf der Fläche PF 2, im Übergangsbereich zur angrenzenden Mischbebauung, erhalten und noch ergänzt werden.

Die gemäß dem Ursprungs-B-Plan vorgesehenen, inneren, durch Bepflanzungen vorgesehenen Gebietsgliederungen entfallen in Verbindung mit der geplanten Reduzierung von Verkehrsflächen, an denen diese Bepflanzungen ursprünglich vorgenommen werden sollten. Allerdings werden als gliedernde Elemente im Gebietsinneren auch zwei neue Gehölzstrukturen festgesetzt. Es wird geplant, den zwischen den GE 2 und GE 3 bereits errichteten, relativ breiten Lärmschutzwall (Fläche PF 4) auf Teilflächen zu bepflanzen und ansonsten einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Außerdem wird der Erhalt einer am nördlichen Böschungsfuß dieses Walls bereits angelegten, relativ schmalen Feldhecke (Fläche PF 5), festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass sich der Wall mit der anschließenden Feldhecke zu einem wichtigen Rückzugsraum für die Fauna in dem ansonsten von Gewerbe- und Ackerflächen bestimmten Gebiet entwickeln wird.

In Ergänzung des bisherigen grünordnerischen Konzeptes erfolgt außerdem die Festsetzung einer Spitzahorn-Baumreihe auf der Westseite der Altenburger Straße (Fläche PF 6). Diese Baumreihe existiert bereits. Sie wurde von der Gemeinde Ponitz in den vergangenen Jahren sukzessive angelegt.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der teilweise bereits existierenden gewerblichen Nutzung des bestehenden Baugebietes, des insgesamt relativ ebenen Geländes, der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 93, die als Autobahnzubringer zur nur ca. 4 km entfernten Autobahn A 4 dient, dem geringen Lärm-Konfliktpotenzial zu den unweit südlich, südwestlich liegenden Mischgebieten des Ortsteils Guteborn der Gemeinde Ponitz erfolgt zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO, wonach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein zulässig sind.

Gemäß § 13 BauNVO sind in allen GE-Gebieten des Geltungsbereichs der 1. Änderung, sofern nicht auf Grund des Bundesimmissionsschutzgesetzes unzulässig, auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen in der 1. Änderung des B-Planes gemäß § 8 (2) BauNVO auch Festsetzungen, wonach allgemein zulässigen Nutzungsarten nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies betrifft in der 1. Änderung des B-Planes die „Anlagen für sportliche Zwecke“, da die zur Verfügung stehenden gewerblichen Areale vorzugsweise dem „Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ zur Verfügung stehen sollen.
Auf Grund der peripheren Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung sowie zum Schutz der Handelseinrichtungen im Hauptort Ponitz und der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Stadt Meerane ist ab der 1. Änderung des B-Planes die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt worden. Zudem sollen sich in den GE-Gebieten vorzugsweise Betriebe ansiedeln, die „gewerbliche Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ durchführen. Deshalb sind im Geltungsbereich der 1. Änderung auch keine Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig. Die teilweise bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden großdimensionierten Gewerbegebäude und die mögliche günstige Orientierung der GE-Gebiete in südliche Richtungen erlauben jedoch auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Gebäudefassaden und auf Gebäudedächern, so dass in den GE-Gebieten auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind gemäß der 1. Änderung in allen GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt zu einem reibungslosen Betriebsablauf, zu einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie wegen der Ortsrandlage der GE-Gebiete auch zur Erhöhung der Sicherheit bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von angrenzenden GE-Gebieten führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung erfolgt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da die noch zur Verfügung stehenden wenigen Bauflächen an diesem Gewerbestandort prioritär den „gewerblichen Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ dienen sollen.

Die Untergliederung in die Gewerbegebiete in GE 1 bis GE 3 erfolgte wegen der differenzierten Höchstmaße der zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen).

Zur effektiveren baulichen Auslastung bzw. zur Erhöhung der baulichen Dichte des vorhandenen Gewerbestandortes ist ab der 1. Änderung für alle GE-Gebiete eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 festgesetzt worden. Dadurch erfolgt die vollständige Ausnutzung der in § 17 (1) BauNVO für GE-Gebiete festgelegten Obergrenze der GRZ.

Ab der 1. Änderung des B-Planes wird unter Berücksichtigung eines verträglichen Ortsbildes auch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von bisher 7,5 m (bezogen auf mittleres angrenzendes Straßenniveau) auf nunmehr ca. 15 m (bezogen auf Meter über NHN [Normalhöhennull] vorgenommen. Diese Höhenentwicklung der Gebäude ist hinsichtlich des Ortsbildes verträglich, da die Baumpflanzungen entlang den Plangebietsrändern als optische Pufferzonen wirken und perspektivisch dazu führen werden, dass die zulässige Bebauung nicht in ihrer gesamten Höhe wahrnehmbar sein wird, insbesondere nicht von den öffentlich wirksamen Straßenbereichen sowie vom südlich angrenzenden Mischgebiet aus.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt in einem Gebiet, das keine unmittelbare bauliche Nachbarschaft mit städtebaulicher Relevanz besitzt, so dass hier keine Zwangspunkte hinsichtlich einer baulichen oder gestalterischen Harmonisierung bestehen.

Ab der 1. Änderung des B-Planes werden auf Grund der aktuell festgesetzten „maximalen Oberkante baulicher Anlagen“ die bisher festgesetzte maximale „Zahl der Vollgeschosse“ und das „Höchstmaß der Geschossflächenzahl“ gestrichen. Dies resultiert zum einen aus den in gewerblich genutzten Gebäuden allgemein anzutreffenden, sehr unterschiedlichen Höhen der Vollgeschosse, weshalb dadurch die Höhenentwicklung nicht hinreichend gesteuert werden kann. Zum anderen werden die Ausdehnung der zulässigen Bebauung ausreichend und eindeutig durch die vorgenommenen Festsetzungen der Höchstmaße zur „Grundflächenzahl“ und zur „Oberkante baulicher Anlagen“ definiert und größere Spielräume hinsichtlich der künftigen Bebauung eröffnet.

6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ab der 1. Änderung des B-Planes wird durch die Streichungen der in der südlichen Hälfte ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, des Fuß-Radweges entlang der Ostseite der Altenburger Straße, von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, die ursprüngliche Kleingliedrigkeit der Gewerbeflächen aufgegeben und die zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Dadurch werden hinsichtlich der möglichen Lageeinordnung und der Flächigkeit der künftigen Bebauung die Spielräume vergrößert und die Attraktivität dieses Gewerbestandortes erhöht.

Da die Altenburger Straße gegenüber dem Ursprungs-B-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht mehr als Bundesstraße fungiert, sondern nur noch eine kommunale Straße darstellt, muss nicht mehr der Anforderung des § 24 (1) Nr. 1 des Thüringer Straßengesetzes entsprochen werden, die besagt, dass zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der Landesstraßen in einem Abstand von mindestens 20 m Anlagen des Hochbaus einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Die Baugrenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes sind am Nordrand direkt mit den Baugrenzen des dort anschließenden, verbleibenden Abschnittes des Ursprungs-B-Planes verbunden und ermöglichen eine durchgehende Bebauung.

6.3 Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.3 „Konzept Verkehrserschließung“)

Als einzige Straßenverkehrsfläche ist zur Sicherung der Verkehrserschließung in der 1. Änderung die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung verlaufende Altenburger Straße festgesetzt worden.

Ab der 1. Änderung des B-Planes erfolgt zur Bereitstellung von nachgefragten, großflächigeren und unzerschnittenen Gewerbeflächen in der südlichen Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung sowie entlang der Ostseite der Altenburger Straße eine Minimierung öffentlicher Verkehrsflächen, indem die dort bisher festgesetzten Verkehrsflächen gestrichen wurden.

Der im Ursprungs-B-Plan entlang der Ostseite der Altenburger Straße festgesetzte gemeinsame Fuß-Radweg wird in der 1. Änderung des B-Planes ebenfalls gestrichen, da dieser wegen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und abseits von in der bisherigen Radwegenetzplanung der Gemeinde und des Landkreises ausgewiesenen bedeutenden und netzbildenden Fuß- und Radwegeverbindungen nur ein geringes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern verzeichnet. Entlang der Altenburger Straße kann bei Erforderlichkeit für diese beiden Nutzergruppen in den bestehenden Straßen-Flurstücken mit einer durchgängigen Breite von ca. 12 m neben den Fahrbahnen (Fahrbahnbreite von 6,50 m für den in Gewerbegebieten allgemein zu erwartenden Begegnungsverkehr Lastzug/Lastzug) auch noch ein Fußweg errichtet werden, der für Fahrräder lediglich zur Mitnutzung freigegen wird. Dieser Fußweg erhält in der Nordwestecke des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung eine Anbindung an den im nördlichen Teil des Ursprungs-B-Planes weiterhin festgesetzten gemeinsamen Fuß-Radweg.

Entlang der Altenburger Straße wird in der 1. Änderung die im Ursprungs-B-Plan wegen der einstigen Einstufung dieser Straße als Bundesstraße noch vorgesehene Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten komplett aufgehoben. Dadurch wird die Flexibilität hinsichtlich möglicher Zufahrten zur Altenburger Straße erheblich erhöht.

6.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichsten Ortsrand von Ponitz, unmittelbar an der zum Straßenhauptnetz von Ponitz gehörenden und als Zubringer zur B 93 dienenden Altenburger Straße. Somit ist hier eine gewisse öffentliche Wirksamkeit vorhanden. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Leitungsführungen stadttechnischer Medien erfolgt in der 1. Änderung des B-Planes die Festsetzung, welche die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterirdisch zulässt.

6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vordergründig auf den **Schutz des Bodens** und konkret auf die Minimierung der vollständigen Bodenversiegelung zielen die Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen innerhalb der GE-Gebiete sowie des im südlichen Teil von GE 3 zulässigen Wirtschaftsweges ab.

Im Änderungsgebiet werden, zur Um- und Durchgrünung der Gewerbeflächen – zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Schaffung von neuem Lebensraum für die Fauna – folgende **Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher**n ausgewiesen:

- An der Westgrenze der GE-Gebiete wird zur Randeingrünung der Gebiete sowie zur Abmilderung der Sichtbeziehungen von der Altenburger Straße auf die GE-Gebiete die ca. 400 m lange und 5 m breite Fläche PF1 festgesetzt. Auf PF1 ist eine dreireihige, geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Diese Hecke darf zur Errichtung von Zufahrten zu den GE-Gebieten unterbrochen werden.
- An der Südgrenze von GE 3 wird der Erhalt sowie die Ergänzung einer ca. 15 m breiten Feldhecke auf der Fläche PF 2 festgesetzt. Diese sehr breite Hecke soll insbesondere als Puffer zu den südlich anschließenden Mischbauflächen dienen und Lebensraum für die im Siedlungsrandgebiet zu erwartende Fauna (vor allem Kleinvögel) bieten.
- An der Ostgrenze der GE-Gebiete wird zur Randeingrünung der Gebiete sowie zur Schaffung einer Trennung zur östlich angrenzenden Ackerflur die ca. 400 m lange und 8 m breite Fläche PF3 festgesetzt. Auf PF3 ist eine vierreihige, geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Diese Hecke hat minimierende Wirkung bez. der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und wird einen neuen Lebensraum für die Fauna darstellen.
- Der zwischen GE 2 und GE 3 bereits bestehende Lärmschutzwall (Fläche PF 4) soll zu ca. 30 % bepflanzt und ansonsten einer sukzessiven Entwicklung überlassen werden. Auch für diese Fläche steht die Funktion als Lebensraum für die Fauna in der ansonsten von Gewerbe- und Ackerflächen dominierten Landschaft im Vordergrund.
- Mit der Erhaltungsfestsetzung für die auf der Fläche PF 5 bereits angelegte, schmale Feldhecke wird eine den auf dem Lärmschutzwall zu entwickelnden Komplex aus Gehölz- und Ruderalbiotopen erweiternde Gehölzstruktur gesichert.
- Entlang der Westseite der Altenburger Straße wird zum Erhalt der dort in den vergangenen Jahren angelegten, ca. 320 m langen Spitzahorn-Baumreihe die Fläche PF6 festgesetzt. Damit wird ein für das Landschaftsbild wertgebendes Element gesichert.
- Mit der für die im Plangebiet ausgewiesenen GE-Gebiete getroffenen Durchgrünungsfestsetzung soll eine vor allem ästhetische Ziele verfolgende, minimale Durchgrünung dieser Gebiete sichergestellt werden.

Alle im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortheimischen Laub- bzw. Obstgehölzen vorzunehmen. Entsprechende Pflanzlisten sind festgesetzt worden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zulässig.

6.6 Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Am Südrand des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung wird zur Gewährleistung der Bewirtschaftung östlich und südöstlich angrenzender Landwirtschaftsflächen eine Fläche (F/L) festgesetzt, die mit Fahrrechten zugunsten der Nutzer und Eigentümer dieser Flächen zu belasten ist.

Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (L), werden zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen (Gasleitung, Trinkwasserleitung) sowie für geplante Leitungsverlegungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowohl entlang der Ostseite der Altenburger Straße als auch am Südrand des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung in nichtöffentlichen Flächen festgesetzt.

6.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Nach Beschwerden der Bevölkerung aus dem ca. 120 m südwestlich der Südwestecke des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung liegenden Mischgebiet hinsichtlich bestehender Lärmbeeinträchtigungen wurde durch die Gemeinde Ponitz aus Lärmschutzgründen zwischen GE 2 und GE 3 ein Erdwall errichtet. Die Oberkante des Walls liegt gemäß der Vermessung vom April 2020 gegenüber dem angrenzenden Gelände in der Westhälfte zwischen ca. 2,5 m und ca. 3,4 m sowie in der Osthälfte zwischen ca. 2,8 m und ca. 4,4 m höher. Die Endhöhe des Lärmschutzwalls wird durchgängig 4,40 m über dem nördlich am Böschungsfuß dieses Walls anliegenden Gelände betragen.

6.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsproblematik im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Grundstücke öffentlich rechtlich geregelt, soweit auf den Eingriffsgrundstücken selbst ein Ausgleich nicht oder nicht vollständig möglich ist.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen PF 1 bis PF 6, auf denen die Anpflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen bereits erfolgte oder noch erfolgen soll, dienen auch der Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die mit Realisierung der GE-Gebiete bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung des Vollzugs werden diese Ausgleichsmaßnahmen wie folgt den beiden GE-Gebieten zugeordnet:

- GE 1 werden die in GE 1 liegenden Abschnitte von PF 1 und PF 3 zugeordnet.
- GE 2 werden die in GE 2 liegenden Abschnitte von PF 1 und PF 3 sowie vollständig PF 4 und PF 5 zugeordnet.
- GE 3 werden die jeweils daran angrenzenden Abschnitte von PF 1 und PF 3 sowie PF 2 und PF 6 vollständig zugeordnet.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich bei GE-Flächen um ein baukulturell unbedeutendes Gebiet am östlichen Ortsrand von Ponitz handelt, werden außer einer flexiblen Dachgestaltung und einer Begrünung bzw. Pflege von nicht überbauten Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen für erforderlich gehalten.

Die im Ursprungs-B-Plan erfolgten sehr umfangreichen und detaillierten gestalterischen Festsetzungen werden auf Grund einer fehlenden besonderen städtebaulichen Relevanz des Plangebietes bzw. seiner Umgebung sowie auf Grund der zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht für erforderlich gehalten und sind in der 1. Änderung gestrichen worden.

6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

Der zeichnerisch festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit seinen ca. 8,34 ha fast die gesamte südliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des ca. 20,0 ha großen Ursprungs-B-Planes. Hier handelt es sich überwiegend um den noch nicht bebauten Teil des Ursprungs-B-Plans.

Die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgte so, dass die gegenüber dem Ursprungs-B-Plan vorgesehenen Änderungs-Inhalte bearbeitet werden können. Zugleich wurde mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung gewährleistet, dass notwendige Verknüpfungen zeichnerischer Festsetzungen zwischen dem nördlich verbleibenden Bereich des Ursprungs-B-Planes und dem Geltungsbereich der 1. Änderung hergestellt werden können (z. B. die Fortführung der Baugrenzen oder der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind).

7. FLÄCHENBILANZ

7.1 Zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Flächenkategorie	**Teilfläche (m²)**	**Gesamtfläche (m²)**
Gewerbegebiete (GE): GE 1 GE 2 GE 3	 7.320 20.045 50.805	 78.170
vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche:	5.202	5.202
Summe der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung		**83.372**

8. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (18.06.2012) jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Ponitz vom April 2019 (Büro für Städtebau GmbH, Chemnitz)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Planungsverband Region Chemnitz (31.07.2008)

9. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

9.1 Allgemeine Auswirkungen

Zur maximalen Auslastung des zur Verfügung stehenden Baulandes erfolgt die Erhöhung der Bebauungsdichte durch Vergrößerung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf nunmehr 0,8. Da auch die zulässigen, maximalen Gebäudehöhen praktisch verdoppelt werden (von ursprünglich 7,50 m auf nunmehr ca. 15 m), wird im Plangebiet eine umfangreiche Erhöhung der Baumassen zugelassen und dadurch in Bezug zum Ursprungs-B-Plan eine verdichtete baulich räumliche Situation entstehen. Bei Ausnutzung der vergrößerten Gebäudehöhen sowie der erhöhten Grundflächenzahl wird sich gegenüber dem Ursprungs-B-Plan eine Veränderung des ursprünglich geplanten Ortsbildes ergeben.

Durch die in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs der 1. Änderung geplante umfangreiche Minimierung der Verkehrsflächen entfällt die ursprünglich angestrebte Kleingliedrigkeit des Gewerbestandortes und das Angebot an nachgefragten, unzerschnittenen, großflächigeren Gewerbeflächen wird verbessert. Dadurch wird auch eine umfangreiche Verlagerung der festgesetzten Baugrenzen vorgenommen.

Im Plangebiet der 1. Änderung wird das ursprüngliche, zentral angedachte Konzept zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung, insbesondere hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung, der Regenwasserrückhaltung und der Klärung der Abwässer in Richtung einer dezentralen Ver- und Entsorgung verändert.

Zum Schutz der Handelseinrichtungen im Ortskern von Ponitz und im unweit liegenden zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Meerane erfolgt in der 1. Änderung der Ausschluss von Handelseinrichtungen jeglicher Art.

Der vorgesehene Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dient der besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen des Plangebietes durch gewerbliche Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden) Sinn.

Die Einordnung des Lärmschutzwalls und die massive Bepflanzung des Südrandes des Plangebietes der 1. Änderung bewirkt eine Verbesserung des Schallschutzes in den umgebenden, wohngenutzten Bereichen.

Der bisher östlich der Altenburger Straße geplante gemeinsame Fuß-Radweg wird minimiert zu einem Fußweg, der von Radfahrern mitgenutzt werden kann. Auch durch diese Maßnahme wird eine etwas vergrößerte Bereitstellung von gewerblich nutzbarem Bauland ermöglicht.

Das im Ursprungs-B-Plan festgesetzte Verbot für Ein- und Ausfahrten entlang der Altenburger Straße entfällt, so dass eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Baugrundstückszufahrten erreicht wird.

Zwischen dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und dem nördlich anschließenden, verbleibenden Teil des Ursprungs-B-Planes werden durchgehende, effektive Verknüpfungen, insbesondere hinsichtlich Funktionalität, Bebauung, Stadttechnik und ökologischen Vernetzungen geschaffen.

Der Kommune entstehen Kosten durch die Bebauungsplanung und damit im Zusammenhang stehende Gutachten sowie Messungen (Geländevermessung des Lärmschutzwalls), sowie die Realisierung von Verkehrsflächen (hier: Fußweg entlang der Altenburger Straße).

Aus der Planung der 1. Änderung lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Geltungsbereichs der 1. Änderung lebenden und arbeitenden Personen ableiten, da bereits seit 1993 Bauplanungsrecht für einen Gewerbestandort besteht.

9.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/Erstellung Umweltbericht

9.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans. Außerdem ist im Änderungsverfahren abzuprüfen, ob bei Realisierung der Festsetzungen der B-Plan-Änderung die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 1. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung der 1. Änderung des B-Planes integriert. Bezüglich der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu den § 2a und 4c BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Bei der Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung in Form des B-Plans aus dem Jahr 1992 zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen.

Im Folgenden wird eine der aktuellen Planungsphase entsprechende, übersichtsartige Abschätzung vorgenommen, ob mit Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung, in Bezug zu den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans, zusätzliche bzw. weitergehende Umweltauswirkungen zu erwarten sind und wie diese im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden sollen. Als Grundlage hierfür erfolgen aber zuerst eine Darstellung der wichtigsten umwelt-bezogenen Lagefaktoren des Plangebietes und eine grobe Beschreibung und Bewertung der bestehenden sowie der nach den Festsetzungen des B-Plans zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Änderungsgebiet.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Vorentwurf als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden detaillierten Umweltprüfung zu äußern.

9.2.2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

<u>Lage des Plangebietes</u>

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungs-B-Plans und besitzt eine Flächengröße von ca. 8,3 ha.

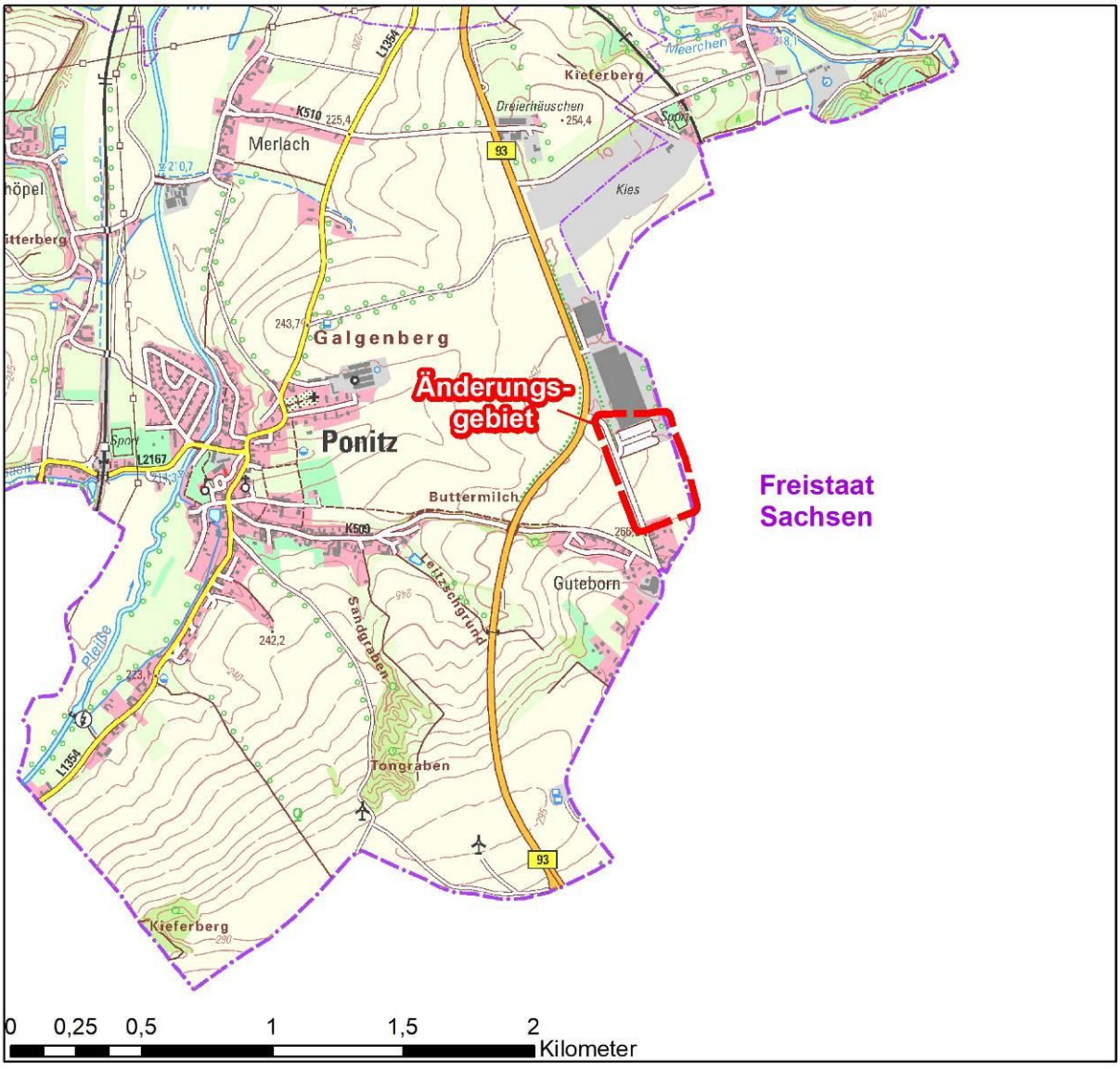
Der nördliche, ca. 3,3 ha große Teil des Änderungsgebietes wird bereits gewerblich genutzt. Dieser Teil wird nach Süden durch einen Sicht- und Lärmschutzwall begrenzt. Der südliche, ca. 5,0 ha große Teil des Änderungsgebietes, von diesem Wall bis zur Südgrenze des Geltungsbereichs, wird bisher noch überwiegend ackerbaulich genutzt. Nur an der Südgrenze des Änderungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg, der südlich von Gehölzstrukturen beglei-

tet wird. Außerdem verläuft an der Westgrenze des Änderungsbereichs die „Altenburger Straße“. Die Ostgrenze des Änderungsbereichs ist identisch mit der Landesgrenze zwischen den Freistaaten Thüringen und Sachsen.

Die im Norden an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Im Westen, im Osten und in Südosten schließen intensiv ackerbaulich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an und unmittelbar südlich grenzen ein Feldgehölz sowie zur Ortslage Gutenborn gehörende Mischbebauung an. 100 bis 500 m westlich des Änderungsgebietes verläuft die von Zwickau nach Altenburg führende Bundesstraße B 93. Das Stadtgebiet von Meerane beginnt nur wenige 100 Meter südlich bis südöstlich des Änderungsgebietes.

Das Plangebiet tangiert keine natur- oder wasserschutzrechtlich relevanten Gebiete.

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebietes



Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes (vgl. auch Lageplan in **Anlage 1**)

Basierend auf den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans wird der nördliche Teil des Änderungsgebietes bereits seit mehreren Jahren gewerblich genutzt. Hier befinden sich Bau- und Stellflächen sowie ein Regenrückhalte- und ein Löschwasserbecken, die zu einem großen Logistikzentrum, das sich nördlich des Änderungsgebiets fortsetzt, gehören. Diese baulich

genutzten Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsrad gekennzeichnet. Gleichzeitig erfolgte durch die Anlage von Pflanzstreifen, insbesondere im sowie um den Stellplatzbereich, eine Gliederung des gewerblich genutzten Gebietes. Angepflanzt wurden vor allem standortheimische Laubbäume. Auch an der westlichen sowie der östlichen Außengrenze der **Gewerbefläche** wurden linienförmige Gehölzstrukturen aus standortheimischen Laubgehölzen (z.B. Bergahorn, Birke, Gewöhnliche Roßkastanie, Weißdorn, …) angelegt.

Foto 1 Genutzte Gewerbefläche im nördlichen Teil des Änderungsgebiets

Foto 2 Gehölzstruktur an der Ostgrenze der genutzten Gewerbefläche im nördlichen Teil des Änderungsgebiets

Nach Süden wird die vom Logistikzentrum genutzte Fläche durch einen **Sicht- und Lärmschutzwall** begrenzt. Dieser weist eine Länge von ca. 200 m, eine Breite von bis zu 17 m und eine Höhe von bis zu 5 m auf. Unmittelbar nördlich des Walls wurde eine gleichlange und etwa 3 m breite Baum-Strauch-Hecke angepflanzt. Hierzu wurden standortheimische Gehölze (z.B. Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Gewöhnliche Heckenkirsche, Platane) genutzt.

Foto 3 Sicht- und Lärmschutzwall mit nördlich vorgelagerter Baum-Strauch-Hecke

Südlich des Sicht- und Lärmschutzwalls erstreckt sich eine ca. 230 m lange und 200 m breite, intensiv bewirtschaftete **Ackerfläche**.

Foto 4 Blick über die den südlichen Teil des Änderungsgebietes einnehmende Ackerfläche

Nach Osten wird die Ackerfläche durch einen schmalen Saum von der östlich, bereits im Freistaat Sachsen liegenden Ackerfläche getrennt. Abschnittsweise finden sich einzelne Sträucher auf diesem Saum. Nach Westen wird die Ackerfläche durch die ebenfalls noch im Änderungsgebiet liegende „**Altenburger Straße**“ begrenzt. Die Straße wird auf der Westseite von einer jungen Laubbaumreihe (aus Spitzahorn) gesäumt.

Foto 5 Junge Laubbaumreihe an der „Altenburger Straße“

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches, 5 bis 10 m nördlich von dieser, verläuft ein landwirtschaftlicher **Wirtschaftsweg**. Zwischen dem Weg und der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine überwiegend aus Bäumen (Winter-Linde, Hainbuche, Vogelkirsche) und teils aus Sträuchern (Gemeine Hasel, Weißdorn)) aufgebaute Feldhecke.

Foto 6 Wirtschaftsweg mit begleitender Feldhecke an der Südgrenze des Änderungsgebietes

Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes lt. den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans (vgl. auch Lageplan in **Anlage 2**)

Die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans wurden bisher nur im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (auf einer Fläche von ca. 3,3 ha) realisiert. Und auch hier erfolgten in der Bauausführung Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches (auf einer Fläche von ca. 5,0 ha) wurden die Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans bisher nicht umgesetzt. Hier erfolgt, wie im vorhergehenden Abschnitt beschrieben, überwiegend noch eine ackerbauliche Nutzung.

Lt. Ursprungs-B-Plan sollten im Änderungsbereich drei durch Gehölzstrukturen sowie Erschließungsstraßen voneinander getrennte gewerbliche Bauflächen entstehen. Für diese Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,9 ha wurden eine Grundflächenzahl von 0.6, die zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen u.ä. bis zu 0.8 überschritten werden darf, sowie eine zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt.

Die Altenburger Straße sowie eine zur Erschließung der Gewerbeflächen vorgesehene, nach Osten von dieser abzweigende Straße, wurden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Begleitend zu beiden Straßen sollte ein Rad- und Fußweg errichtet werden. An der Erschließungsstraße wurde außerdem ein kleiner Parkplatz festgesetzt. Lt. dem Ursprungs-B-Plan nehmen diese Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsgebietes insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha ein.

Zur Versorgung der geplanten Gewerbeflächen wurden im Ursprungs-B-Plan innerhalb des jetzigen Änderungsgebietes eine Fläche für die Abwasserwirtschaft sowie eine Fläche für die Energieversorgung mit einer Gesamtgröße von ca. 0,1 ha ausgewiesen.

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen wurden umlaufend um diese, nur durch kurze Lücken unterbrochen, 5 m breite Feldhecken sowie Baumreihen festgesetzt. Diese sollten durch die Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher auf einer Gesamtfläche von etwa 1,0 ha entwickelt werden. Konkrete Hinweise zur Gestaltung dieser Pflanzung sowie den zu nutzenden Gehölzarten sind weder den textlichen Festsetzungen noch der Begründung des Ursprungs-B-Plans zu entnehmen. Als weitere grünordnerische Festsetzung enthält der Ursprungs-B-Plan die Vorgabe, dass 10 % der Fassaden der Gewerbegebäude zu begrünen sind.

Für die verbleibenden Flächen innerhalb des Änderungsgebietes, z.B. schmale Verkehrsrandgrün-Säume entlang der Straßen oder mit Leitungsrechten belegte Korridore, erfolgten keine konkreten Ausweisungen. Für diese Flächen wäre bei Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans von der Ausbildung grasreicher Säume auszugehen gewesen. Sie nehmen insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,5 ha ein.

9.2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung

Die wichtigsten Ziele der B-Plan-Änderung sind:

- die Bereitstellung von aktuell nachgefragten, großflächigen und unzerschnittenen Gewerbeflächen im Änderungsgebiet durch Rücknahme der bisher bestehenden, relativ kleingliedrigen Parzellierung der Bauflächen sowie
- die Berücksichtigung der im nördlichen Teil des Änderungsgebietes bereits realisierten Gewerbebebauung bei der Neufassung der Festsetzungen.

Um diese Ziele zu erreichen werden in der 1. Änderung des B-Plans statt drei, nur noch zwei gewerbliche Bauflächen, die Flächen GE 2 und GE 3, ausgewiesen. GE 2 umfasst die bereits realisierte Gewerbefläche im nördlichen Teil des Änderungsgebietes, GE 3 die für eine

großflächige gewerbliche Bebauung künftig noch zur Verfügung stehende Fläche im südlichen Teil des Änderungsgebietes. Um eine effektive bauliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0.8, die allerdings nicht mehr überschritten werden darf, festgesetzt. Die zulässige Höhe der Gewerbebebauung beträgt nun etwa 15 m.

Die Festsetzung einer Erschließungsstraße ist nicht mehr nötig, da mit der 1. Änderung Zufahrten zu den GE-Gebieten von der Altenburger Straße zugelassen werden. Allerdings wird südlich von GE 3 ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass den Erhalt bzw. die Einrichtung eines Wirtschaftsweges zur Erreichung der östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ermöglicht. Flächen für die Ver- bzw. Entsorgung müssen im Änderungsgebiet nicht mehr ausgewiesen werden.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Umgrünung der Gewerbeflächen werden auf deren Ost- und Westseite 8 bzw. 5 m breite Pflanzflächen, auf denen Feldhecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen sind, ausgewiesen. Für die die südliche Grenze des Plangebietes bildende, vorhandene Feldhecke erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung. Mit diesen Festsetzungen wird dem auch im Ursprungs-B-Plan verfolgten Ansatz zur Schaffung gebietsumrandender, die Sichtbeziehungen auf die Gewerbebebauung abmildernder, für das Landschaftsbild wertgebender sowie neuen Lebensraum für die einheimische Fauna bietender Gehölzbiotope, entsprochen. Zusätzlich erfolgt auf der Westseite der Altenburger Straße die Festsetzung einer hier, abweichend von den Ausweisungen im Ursprungs-B-Plan in den vergangenen Jahren angelegten, ca. 320 m langen, straßenbegleitenden Laubbaumreihe.

Entsprechend des aktuellen Planungsstandes stellen sich die mit Realisierung dieser Festsetzungen der 1. Änderung verbundenen Umweltauswirkungen, in Bezug zu den Umweltauswirkungen, die sich bei Realisierung der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergeben hätten, wie folgt dar:

- Es ergibt sich eine Erhöhung der im Bereich von GE-Flächen, Straßen, Wegen, Parkplätzen sowie Ver- und Entsorgungsflächen insgesamt zulässigen überbau- bzw. versiegelbaren Bodenfläche um ca. 2.500 m².

  Eine detaillierte, teilflächenbezogene Versiegelungsbilanz wird im Zuge der Umweltprüfung erstellt und im zum B-Plan-Entwurf zu erstellenden Umweltbericht dokumentiert.

- Aus dieser höheren zulässigen Bodenversiegelung folgen tendenziell auch höhere Biotopwertverluste. Allerdings werden lt. 1. Änderung im Plangebiet flächenmäßig in etwas größerem Umfang Gehölz- und Sukzessionsflächen festgesetzt (ca. 9.500 m² lt. Ursprungs-B-Plan und ca. 11.000 m² lt. 1. Änderung). Dieser größere Anteil an höherwertigen Biotoptypen macht die Biotopwerteinbußen durch die zusätzlich zulässige Versiegelung z.T. wieder wett. In Summe werden sich somit höchstens in geringem Umfang zusätzliche Biotopwertverluste ergeben.

  Im Zuge der Umweltweltprüfung wird diese Annahme durch Aufstellung einer detaillierten Biotopwertbilanz nach den Vorgaben des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) überprüft.

- Für das Landschaftsbild werden sich aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung weitergehende Beeinträchtigungen ergeben, da die in den GE-Flächen im Plangebiet zulässigen Gebäude nun die doppelte Höhe (ca. 15 m statt 7,5 m) erreichen dürfen. Damit wird eine Erweiterung der Einsehbarkeit des Gewerbegebietes aus dem Umfeld verbunden sein.

  Im Zuge der Umweltprüfung werden relevante Sichtpunkte im Umfeld ermittelt und für diese das Maß der sich zusätzlich ergebenden Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen ermittelt und bewertet.

- Relevante zusätzliche bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auch zusätzliche Schall- oder Schadstoffimmissionen an relevanten Immission-

sorten in den im Umfeld liegenden Wohnnutzungen, z.B. im unmittelbar südlich angrenzenden Mischgebiet, sind nicht zu erwarten. Im Vergleich zu den Festsetzungen im Ursprungs-B-Plan werden in der 1. Änderung keine weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten, die die Errichtung emissionsstärkerer Gewerbebetriebe ermöglichen würden, eingeräumt. Außerdem erfolgt auch nur eine geringe Erweiterung der insgesamt gewerblich nutzbaren Fläche. So sind auch relevante zusätzliche baubedingte Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungen aufgrund einer flächenmäßigen Erweiterung der zulässigen Gewerbenutzung unwahrscheinlich.

Unabhängig davon führt der in der 1. Änderung zwischen den GE 2 und GE 3 festgesetzte Lärmschutzwall zu einer Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen.

Als vorläufiges Fazit kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans, im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, voraussichtlich **in geringem Maß zu zusätzlichen Umweltauswirkungen** führen werden. Diese zusätzlichen Beeinträchtigungen sind anlagebedingter Natur und resultieren aus einer um ca. 2.500 m² zusätzlich zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung im Plangebiet. Hinsichtlich der Entwicklung von zur Eingrünung der Gewerbeflächen sowie als Lebensraum mit erhöhter Bedeutung für die Fauna geplanten Gehölzstrukturen unterscheiden sich die Ausweisungen der beiden Pläne kaum. Auch für die aus den Festsetzungen resultierenden bau- und betriebsbedingten Wirkungen sind keine relevanten Unterschiede anzunehmen. Aufgabe der im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans durchzuführenden Umweltprüfung wird es sein, die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgutfunktionen, die sich im Vergleich zum existierenden Planungsrecht ergeben, exakt zu ermitteln und die aufgestellte Prognose damit zu überprüfen. Hierzu werden u.a. eine detaillierte Versiegelungsbilanz und eine detaillierte Biotopwertbilanz aufgestellt.

9.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu integrieren. Kernpunkt dieses Abschnitts wird eine unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) zu erarbeitende Biotopwertbilanz für das Plangebiet sein. In dieser werden die Biotopwerte des Plangebietes für den Ausgangszustand, der sich aus den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans ergibt und für den gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung anzunehmenden Planzustand miteinander verglichen. Aus diesem Biotopwertvergleich ergibt sich, ob über die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen auf den Flächen PF 1 bis PF 6) hinaus Kompensationsbedarf verbleibt, der durch die Zuordnung externer Maßnahmen erfüllt werden muss. Sollte dies der Fall sein, ist die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ponitz vorgesehen.

9.2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes

Im Zuge der Umweltprüfung sind auch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzuprüfen, ob die Realisierung der Festsetzungen der 1. Änderung zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Gegensatz zur Umweltprüfung sowie zur Eingriffsregelung ist hier aber nicht das lt. Ursprungs-B-Plan bestehende Planungsrecht sondern die im Plangebiet aktuell tatsächlich bestehende Situation die Bezugsgröße.

Mit den noch nicht bestehenden Gewerbeflächen werden ausschließlich Ackerland sowie in geringem Umfang ruderale Säume überplant. Die im Plangebiet existierenden Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Auf den überplanten Ackerflächen und Saumstreifen sind von den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ausschließlich Vorkommen einiger weniger bodenbrütender Vogelarten (z.B. Feldlerche, Wachtel, Schafstelze) vorstellbar. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen dieser Arten sind aber leicht vermeidbar, indem die bauvorlaufende Beseitigung der Vegetation sowie der Oberbodenabtrag außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird bereits in die Festsetzungen dieses B-Plan-Vorentwurfs aufgenommen.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz sind nicht zu erkennen. Unabhängig davon wird geplant, in den zu erstellenden Umweltbericht ein separates Kapitel zu integrieren, in dem die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes lt. § 44 und § 45 BNatSchG systematisch abgeprüft werden.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

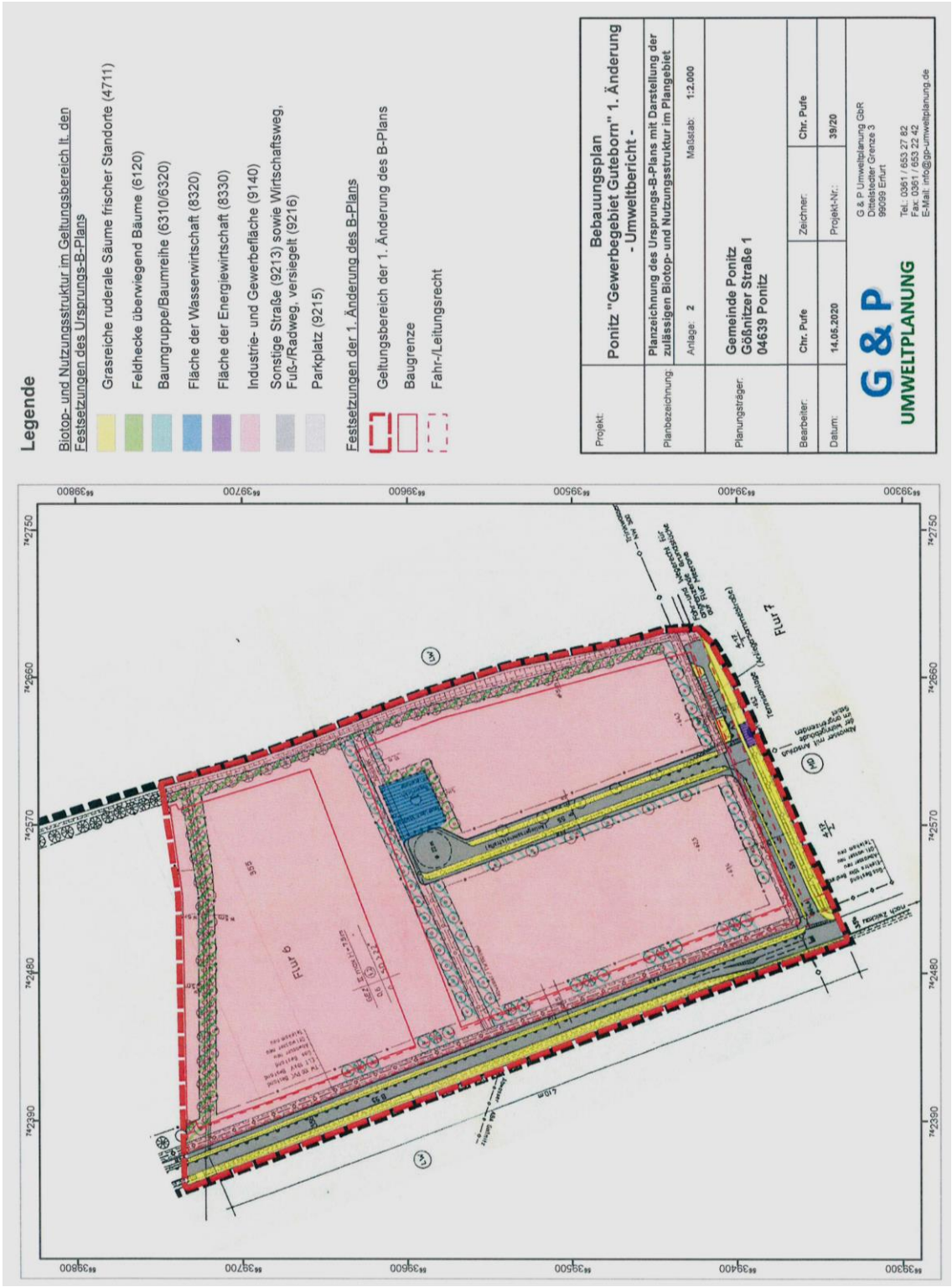
Anlagen:

Anlage 1 Orthofoto des Plangebietes aus dem Jahr 2019 mit Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur
Anlage 2 Planzeichnung des Ursprungs-B-Plans mit Darstellung der zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Anlage 1

Legende
Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich
Ackerland (4110)
Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte (4711)
Geschlossene hochwüchsige Ruderalfluren und Säume (4713)
Feldhecke überwiegend Sträucher (6110)
Feldhecke überwiegend Bäume (6120)
Baumreihe (6320)
Erdstoffwall mit Bewuchs <40 % (8202)
Industrie- und Gewerbefläche (9140)
Sonstige Straße (9213)
Wirtschaftsweg unversiegelt (9214)
Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans
Baugrenze
Fahr-/Leitungsrecht
Projekt:
Bebauungsplan Ponitz "Gewerbegebiet Guteborn" 1. Änderung - Umweltbericht -
Planbezeichnung:
Orthofoto des Plangebietes aus dem Jahr 2019 mit Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur
Anlage: 1
Maßstab: 1:2.000
Planungsträger:
Gemeinde Ponitz Gößnitzer Straße 1 04639 Ponitz
Bearbeiter: Chr. Pufe
Zeichner: Chr. Pufe
Datum: 14.05.2020
Projekt-Nr.: 39/20
G & P UMWELTPLANUNG
G & P Umweltplanung GbR Dittelstedter Grenze 3 99099 Erfurt
Tel: 0361 / 653 27 82 Fax: 0361 / 653 22 42 E-Mail: info@gp-umweltplanung.de
GE 2
GE 3

Anlage 2


Legende
Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich lt. den Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans
Grasreiche ruderale Säume frischer Standorte (4711)
Feldhecke überwiegend Bäume (6120)
Baumgruppe/Baumreihe (6310/6320)
Fläche der Wasserwirtschaft (8320)
Fläche der Energiewirtschaft (8330)
Industrie- und Gewerbefläche (9140)
Sonstige Straße (9213) sowie Wirtschaftsweg, Fuß-/Radweg, versiegelt (9216)
Parkplatz (9215)
Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans
Baugrenze
Fahr-/Leitungsrecht
Projekt: Bebauungsplan Ponitz "Gewerbegebiet Guteborn" 1. Änderung - Umweltbericht -
Planbezeichnung: Planzeichnung des Ursprungs-B-Plans mit Darstellung der zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet
Anlage: 2
Maßstab: 1:2.000
Planungsträger: Gemeinde Ponitz Gößnitzer Straße 1 04639 Ponitz
Bearbeiter: Chr. Pufe
Zeichner: Chr. Pufe
Datum: 14.05.2020
Projekt-Nr.: 39/20
G & P UMWELTPLANUNG
G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 / 653 27 82
Fax: 0361 / 653 22 42
E-Mail: info@gp-umweltplanung.de
Flur 6
Flur 7