

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1
04451 Borsdorf



Projekt:

Bebauungsplan
„Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf -
Wohnbebauung“

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2024

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Reinbold B. Sc.

Projekt-Nr.

20-059

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.4 Altlasten und Kampfmittel	8
5 Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landesplanung.....	8
5.2 Regionalplanung.....	9
5.3 Flächennutzungsplanung.....	10
5.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
6 geplante bauliche Nutzung.....	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4 Verkehrsflächen.....	13
6.5 Grünflächen.....	13
6.6 örtliche Bauvorschriften	13
7 Erschließung	14
7.1 Verkehrserschließung.....	14
7.2 Trinkwasserversorgung	14
7.3 Löschwasserversorgung.....	14
7.4 Schmutzwasserbeseitigung	15
7.5 Niederschlagswasser.....	15
7.6 Stromversorgung	15
7.7 Gasversorgung.....	15
7.8 Telekommunikation	15
7.9 Abfallentsorgung.....	16
8 Immissionsschutz.....	16
9 Flächenbilanz	17
10 Naturschutz und Landschaftspflege	18
11 Hinweise	18
Quellenverzeichnis.....	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf.....	5
Tab. 2:	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die betroffene Bereiche	17
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (© RAPIS, 09/2023), nicht maßstäblich.....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (RAPIS, 10/2023), nicht maßstäblich	10
Abb. 3:	Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Stand 2020), nicht maßstäblich.....	11

Anlagen

Anlage 1	Erläuterungen zum Erschließungskonzept (Ingenieurbüro Hirsch, 04.08.2022)
Anlage 2	Hydraulische Berechnungen (Ingenieurbüro Hirsch, 04.08.2022)
Anlage 3	Baugrundgutachten (Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 27.11.2019)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns Borsdorf, westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. Derzeit wird das Plangebiet fast vollständig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Borsdorf. Direkt an der Panitzscher Straße wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“) für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (ALDI Markt) geschaffen. Inzwischen ist das Vorhaben fast vollständig umgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Gebäude für Seniorenwohnen/ Pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation vorgesehen. Der Anschluss des Wohngebietes an die Panitzscher Straße sowie an das Lebensmittelmarkt erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen, welche zur Errichtung der Ortsstraßen (Planstraße A und Planstraße B) festgesetzt werden. Die Erschließung der geplanten Grundstücke soll über die im Süden des Plangebietes liegende Johannes-Gödel-Straße erfolgen, welche an die angrenzende Industriestraße anschließt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um den Bedarf an dringend benötigten Seniorenwohnen- und Seniorenpflegeeinrichtungen gerecht zu werden sowie neue Bauplätze zur Abrundung der Ortslage zu schaffen.

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vom 01.07.2005 vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf ist für die Plangebietsfläche eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Deckung des Bedarfes an Seniorenwohnen- und Seniorenpflegeeinrichtungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Städtebauliche Abrundung der Ortslage
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken
- Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und Abgrenzung vom künftigen Außenbereich

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Borsdorf (Stand August 2023, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.01.2020, Amtsblatt 14.02.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken		
10. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Borsdorf, südlich der Bundesstraße B6, westlich der Panitzscher Straße und nördlich der Industriestraße. Die Gemeinde Borsdorf liegt im Norden des sächsischen Landkreises Leipzig.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch und das Flurstück 61/47 der Gemarkung Borsdorf. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3,3 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 327/3 Gemarkung Panitzsch (Ackerland)
- im Osten: Flurstück 327/2 Gemarkung Panitzsch und Flurstück 60/22 Gemarkung Borsdorf (Sportplatz)
- im Süden: Flurstücke 60/v, 60/w, 61/93 (Sportplatz/Sportanlage), 61/95, 61/51, 61/50, 61/48, 61/49, 61/n, 331/1, 329/4, 329/6, 329/7, 330 (Wohnbebauung), 61/47 (Industriestraße)
- im Westen: Flurstücke 331/1, 332/2, 332 (Wohnbebauung), 328/6 (ALDI Markt)

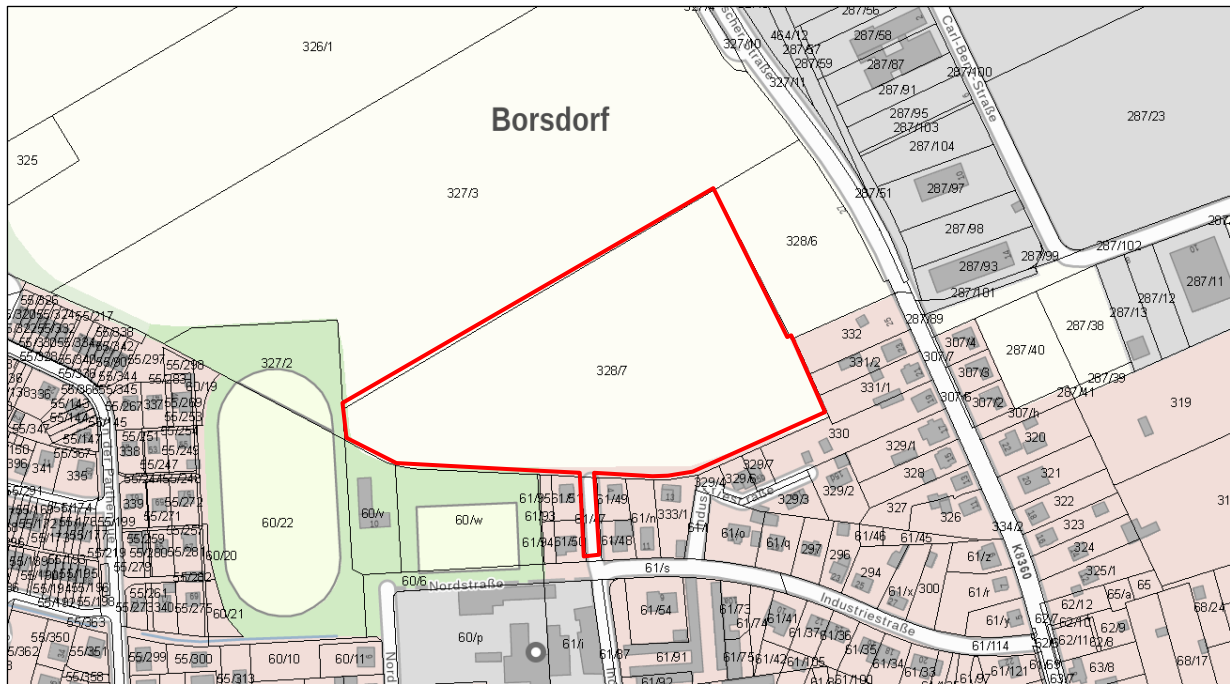



Abb. 1: Lage des Plangebiets (© RAPIS, 09/2023), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns Borsdorf westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. Derzeit wird das Plangebiet fast vollständig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist südlich und südöstlich überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung, in Form von Einzelhäuser mit Sattel- und Walmdach sowie privaten Grünflächen geprägt. Im Westen und Südwesten befindet sich eine Sportanlage. Im Osten grenzt der ALDI Markt an und im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Partheaue“. Demzufolge wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Ausgliederung aus diesem LSG notwendig.

Das Ausgliederungsverfahren wurde mit Antrag vom 31.08.2023 eingeleitet und ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Davon abgesehen sind vom Vorhaben keine weiteren Schutzgebiete i. S. §§ 23 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) berührt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Westlich von Borsdorf entlang der Parthe befindet sich das FFH-Gebiet Partheaue. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet (mind. 550 m) sind von der Planung ausgehend keine Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Die Gemeinde Borsdorf ist in der Karte „Raumstruktur“ des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN 2013 als Verdichtungsraum dargestellt. Sie befindet sich entlang der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Westen und dem Mittelzentrum Wurzen im Osten.

Laut Ziel Z 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Es handelt sich um eine Abrundung der Ortslage Borsdorf. Das Baugebiet ist direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit an den Versorgungs- und Siedlungskern angebunden.

Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können (G 6.2.1).

In der Gemeinde Borsdorf besteht dringender Bedarf an Seniorenwohnen- sowie Seniorenpflegeeinrichtungen. Der Nachfrage nach pflegerischer Versorgung, wie z. B. Altenpflege- und -betreuungsangeboten wird seitens der Gemeinde mit der Planung dieser Bauflächen nachgekommen. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz und wirkt außerdem dem Bevölkerungsrückgang aufgrund des fehlenden bedarfsgerechten Angebots entgegen. Des Weiteren dient das Vorhaben gleichzeitig der Stärkung des Ortsteils.

5.2 Regionalplanung

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN

Im REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021) ist die Gemeinde Borsdorf als Grundzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit der Stadt Brandis gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ den grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.3 sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Des Weiteren soll laut Ziel Z 2.2.1.4 das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Mit der Planung wird dem Grundsatz und dem Ziel Rechnung getragen. Es werden die Belange der älteren und beeinträchtigten Menschen angemessen berücksichtigt, da es das Ziel des Vorhabens ist, der Nachfrage nach Seniorenwohnen- und Seniorenpflegeeinrichtungen nachzukommen. Durch die Schaffung dieser seniorengerechten Wohnungen sowie angepasster Konzepte der häuslichen Pflege wird eine Option angeboten möglichst lange in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Mit der vorliegenden Planung sollen individuelle Wohngrundstücke geschaffen werden, die der zunehmenden Nachfrage in der Gemeinde Borsdorf als Wohnstandort insbesondere für junge Familien entspricht, was der Entwicklung des Ortes zu Gute kommt. Die bauliche Dichte und der Charakter der entstehenden Wohngebiete entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

Gemäß Ziel Z 6.2.1 soll durch das Zusammenwirken von stationären, teilstationären und ambulanten Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, ggf. unter Einbindung medizinischer Forschungs-, Rehabilitations- und Präventionseinrichtungen, eine qualitativ hochwertige, den bevölkerungsstrukturellen Veränderungen angepasste, medizinische und pflegerische Versorgung in der Planungsregion gesichert werden.

Das Planvorhaben entspricht diesem Ziel. Mit der Planung von Seniorenwohnen- und Seniorenpflegeeinrichtungen bewirkt das Vorhaben somit eine angemessene und dringend benötigte Versorgung in der Gemeinde.

Das Plangebiet ist in der Karte 14 „Raumnutzung“ den Vorbehaltsgebieten „Arten- und Biotopschutz“ sowie der „Landwirtschaft“ zugeordnet. Vorbehaltsgebiete zählen zu den „Grundsätzen der Raumordnung“ und sind im Rahmen der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Erschließung und die Nahversorgung in günstiger Lage, es besteht in Borsdorf ein dringender Bedarf entsprechender Angebote für Senioren und Pflegebedürftige. Es handelt sich um eine durch die umgebenden Nutzungen und Verkehrsachsen stark vorgeprägte Fläche, so dass die planerischen Ziele im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden, als die Belange der Vorbehaltsgebiete.

5.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.07.2005 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) vor. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wurde gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung der Bebauungspläne „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ die Änderung des FNP der Gemeinde Borsdorf eingeleitet (Parallelverfahren).

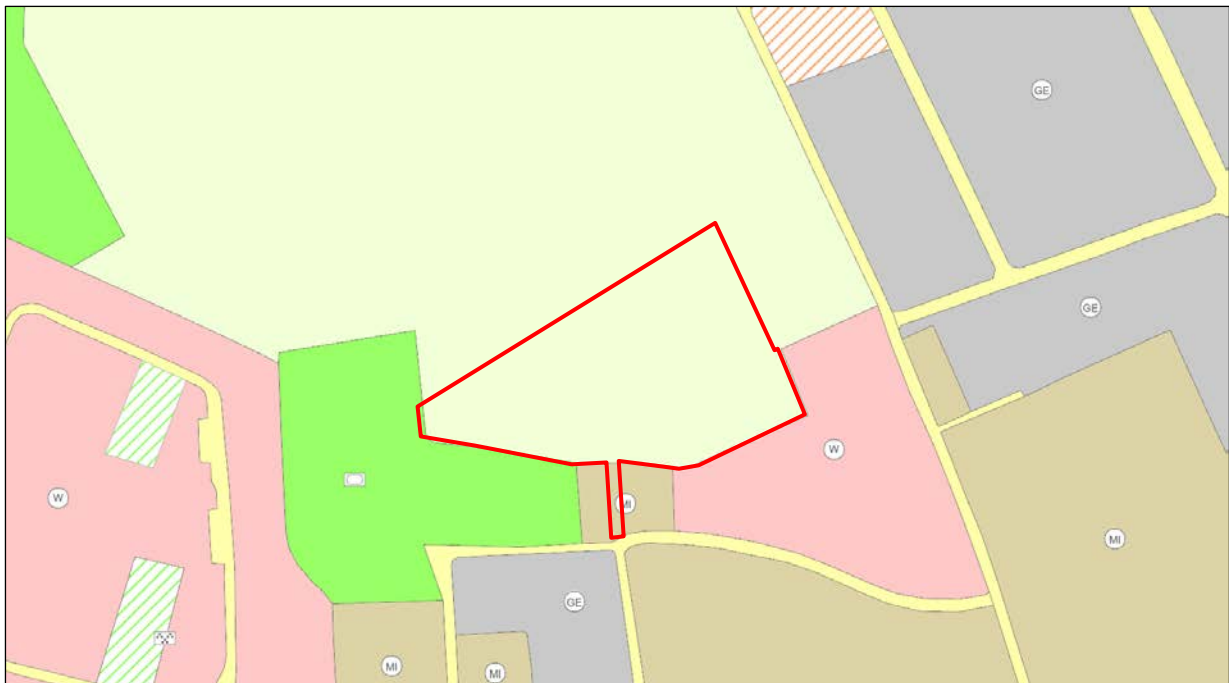


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (RAPIS, 10/2023), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,4 ha. Mit der Änderung des FNP soll die Fläche des Wohngebiets als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Einzelhandelsstandort soll im Sinne der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Borsdorf als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 bereits die frühzeitige Beteiligung durchlaufen und wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan parallel fortgeführt.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.

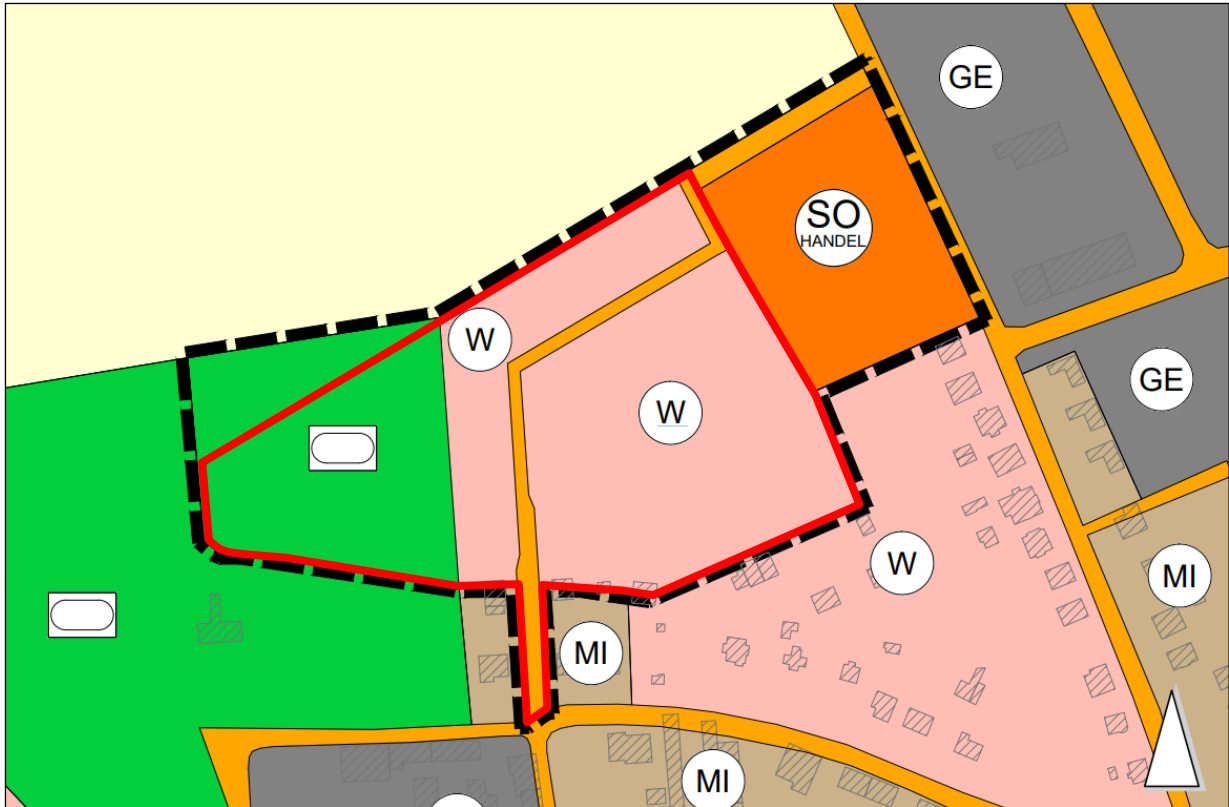



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Stand 2020), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Februar 2015 vor. Das Fachkonzept Wohnen (Kapitel 4.2 im INSEK) enthält Aussagen zur Bestandsanalyse und eine Konzeption, welche unter anderem Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen definieren. Laut Teil B „Konzeption“ ist die Anpassung des Wohnangebotes sowie die Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen ein Ziel des Konzepts. Die Schwerpunkte im Bereich Wohnen und Wohnumfeld liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und qualitativen Anpassung des Wohnungsangebotes und in der Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen.

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO sind zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern und mit Einrichtungen für Seniorenwohnen/-pflege. Im WA 1 und WA 2 sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weil sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen und durch ihre Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verursacht werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Es sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt; WA 1 und WA 2. Für die beiden allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich nicht nur an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte, sondern verfolgt das Planungsziel einer Abrundung der Ortslage, sowie die maßvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies orientiert sich an die vorhandene typische Wohnbebauung im Ort.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit maximal 4 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist ein viertes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass dieses zusätzliche Vollgeschoss nur auf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig ist (Staffelgeschoss).

Die Festlegung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, um das charakteristische Ortsbild der näheren Umgebung zu erhalten sowie einen angemessenen Übergang zu der Bestandsbebauung zu schaffen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist gemäß 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich um eine größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten und in Bezug auf die mögliche künftige Parzellierung. Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Hausformen darf über 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Garagen nach § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze des WA 1 im Nordwesten verläuft an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 5 m entlang der geplanten und festgesetzten Hecke, entlang der nördlichen und westlichen Straßenkante der Planstraße B, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3 m.

Die Baugrenze des WA 1 im Süden verläuft an der südlichen Straßenkante der Planstraße A sowie der festgesetzten privaten Verkehrsflächen, entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der östlichen Straßenkante der Planstraße B in einem Abstand von 3 m.

Die Baugrenze der WA 2 verläuft entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3 m.

Somit entsprechen diese Baugrenzen dem § 6 Abs. 5 SächsBO.

6.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke sind zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraße A und B) und zwei private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Zufahrt festgesetzt.

Die Planstraße B, welche als Ortsstraße festgesetzt ist, verbindet die im Süden des Plangebietes liegende Johannes-Gödel-Straße mit der östlich des Lebensmittelmarktes angrenzende Panitzscher Straße. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 10 m. Diese Fläche dient der Erschließung der geplanten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 an das öffentliche Verkehrsnetz. Des Weiteren dient die Planstraße B der Erschließung des Regenrückhaltebeckens (begrünte Mulde) auf der Grünfläche zur Bewirtschaftung.

Der Anschluss des allgemeinen Wohngebietes WA 1 im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8 m. An dieser Straße grenzen die beiden privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 4 m, welche die Grundstücke ohne Zugang an das öffentliche Straßennetz an die öffentliche Straße erschließen.

Am Ende der Planstraße A ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge festgesetzt (3-achsiges Müllfahrzeug und/oder 2-achsiges Feuerwehrfahrzeug). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes sowie der Naherholung der Bewohner. Die öffentliche Grünfläche ist langfristig, fortwährend und kontinuierlich zu pflegen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zulässig.

6.6 örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SächsBO wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen

nachzuweisen. Dies dient der Organisation des ruhenden Verkehrs und soll eine übermäßige Nutzung der öffentlichen Straßen im Plangebiet durch abgestellte Fahrzeuge vermeiden. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet, da diese auf den privaten Grundstücksflächen frei angeordnet werden können. Die Regelungen der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung sind einzuhalten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße B im Osten und über die Industriestraße im Süden.

Die Planstraße B verbindet die Johannes-Göldel-Straße mit der im Bereich des ALDI Markts angrenzenden Panitzscher Straße. Durch den Anschluss an die Panitzscher Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 6 verläuft ca. 300 m nördlich. Von hier besteht Anschluss in Richtung Westen nach Leipzig (ca. 10 km) und in Richtung Osten nach Machern (ca. 8 km) und Wurzen (ca. 15 km). Die Anschlussstelle Leipzig-Ost der Bundesautobahn A 14 befindet sich ca. 3 km westlich.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Borsdorf, Leipziger Str.“ und „Borsdorf, Panitzscher Str.“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich und südöstlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 173, 175, 684 und 691.

Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S- und Regionalbahn-Verkehr; an die Linien S3 (Halle-Nietleben – Halle (S) Hbf – Leipzig – Oschatz), RE50 (Leipzig Hbf – Dresden Hbf) sowie RB110 (Leipzig Hbf – Grimma – Döbeln Hbf).

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Borsdorf obliegt dem ZV WALL, als Aufgabenträger der Trinkwasserversorgung. Er bedient sich dabei seiner Betreibergesellschaft, der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.

Östlich der Panitzscher Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 200 AZ und in der Johannes-Göldel-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 80 AZ. Von diesen Leitungen ist ein Anschluss des Plangebiets an die Trinkwasserversorgung möglich.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Borsdorf. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Mit der Herstellung des o.g. Ringschlusses zwischen Panitzscher Straße und Johannes-Göldel-Straße können an der Panitzscher Straße 96 m³/h und an der Johannes-Göldel-Straße 48 m³/h Löschwasser geliefert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Hydranten vorgesehen. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

7.4 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Beseitigung/Entsorgung des Schmutzwassers ist der Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) zuständig. Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Übergabe an das bestehende Netz des AZV-Parthe in der Johannes-Göldel-Straße erfolgt über einen geplanten Mischwasserkanal.

Es ist vorgesehen, das komplette anfallende Schmutzwasser im Bereich der Bebauung zu sammeln und über zwei Zuläufe dem geplanten Mischwasserkanal im südlichen Bereich der Planstraße B abzuleiten.

7.5 Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gemäß Baugrundgutachten vom 27.11.2019 nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist, erfolgt gemäß der aktuellen Planung eine Rückhaltung des gesamten Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken, welches in Form einer begrünten Mulde im Bereich der Parkanlage angelegt werden soll.

Es liegt eine hydraulische Berechnung vom 04.08.2022 vor. Das gesammelte Oberflächenwasser des Baugebietes soll in einem Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes gesammelt werden. Anschließend soll das Oberflächenwasser über einen Drosselschacht (R8-DS) mit 6,4 l/s gedrosselt in den geplanten Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Das Regenrückhaltebecken (begrünte Mulde) ist im östlichen Bereich der Grünfläche in der geplanten Parkanlage angeordnet. Das Becken wurde mit einer Umfahrung geplant.

Als Abstand vom Beckenrand zu den angrenzenden Flurstücken wurden 3,50 m angesetzt. Die Größe des Versickerungsbeckens (Sohle i. M. 23,00 m x 17,50 m) wurde überschläglich ermittelt. Die Sohlfläche beträgt ca. 403 m². Bei einer gewählten Einstauhöhe von 1,00 m beträgt die Fläche des Wasserspiegels ca. 535 m². Für den Bemessungsfall ergibt sich ein Einstauvolumen von ca. 468 m³.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Ein Gasleitungsbestand ist in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Die Leitungen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur verlaufen im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH.

Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist durch die Planstraßen A und B als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Für die Gewährleistung der Abfallentsorgung für Grundstücke, welche über private Straßen (mit der Zweckbestimmung Zufahrt) erschlossen werden, sind geeignete Aufstellflächen für Müllbehälter in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen und dauerhaft vorzuhalten. Die Abfallbehälter sind am Abholungstag von den Bewohnern dort abzustellen, es erfolgt keine Abholung an den Privatgrundstücken selbst.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Im direkten Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich Wohnbebauungen, gewerbliche Nutzungen, öffentliche Verkehrswege und eine Sportanlage. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die Lücking & Härtel GmbH mit der Erstellung einer Geräuschemissionsprognose beauftragt (Lücking & Härtel GmbH, 27.08.2020, Anlage 1 der Begründung). Es wurden Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Vorhabengebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung im Vorhabengebiet auf die Umgebung gutachtlich betrachtet.

Das Gutachten wird zum Entwurf überarbeitet, da die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zwischenzeitlich geändert wurde und sich damit die Rechenvorschrift geändert hat (RLS-90 zur RLS-19), die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen im Gutachten beziehen sich aktuell noch auf die DIN 4109 in der Ausgabe 2016, welche mittlerweile durch die baurechtliche Einführung der DIN 4109 in der Ausgabe 2018 abgelöst wurde und die Beurteilungsvorschrift DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002, zurückgezogen und durch die DIN 18005:2023-07 ersetzt wurde.

Auswirkung des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sowie aufgrund der in der Nähe der neuen Verkehrsflächen zu den Baugrenzen innerhalb der Vorhabengebiets, wird davon ausgegangen, dass die nutzungsbedingten Emissionen, welche vom Vorhabengebiet ausgehen könnten, keine relevanten Auswirkungen auf die Wohnbebauungen außerhalb des Vorhabengebietes haben.

Einwirkungen auf das Vorhabengebiet

Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegen. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen und werden entsprechend den vorhergehenden Ausführungen im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichen dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandenen Geräuschsituation einstellen. Es sind Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Tab. 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die betroffene Bereiche

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen				

Eine Anpassung der Betrachtung zum Immissionsschutz sowie die ggf. erforderliche Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen und Regelungen erfolgt im weiteren Verfahren.

9 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
allgemeines Wohngebiet	19.959	60,7
überbaubare Grundstücksfläche	11.975	36,4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.984	24,3
Verkehrsflächen	4.342	13,2
öffentlich	4.082	
privat	259	
Grünfläche	8.599	26,1
Summe	32.900	100,0

10 Naturschutz und Landschaftspflege

In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) verwiesen.

A1 Anlage eines Parks

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Flächen, die nicht durch Fußwege überbaut werden, dauerhaft durch Ansaat zu begrünen.

Innerhalb der Parkanlage sind Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Dafür sind vorzugsweise Gehölze zu berücksichtigen, die als Insekten- und Vogelnährgehölze dienen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm, sowie Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A2 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 266 m und einer Breite von mind. 5 m eine zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher innerhalb der Reihen etwa 1 m. Abstand der Pflanzreihen untereinander etwa 1,5 m. Dafür sind niedrig wachsende Sträucher beispielsweise der Arten Berberitze (*Berberis vulgaris*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Rotblatt-Rose (*Rosa rubiginosa*) und Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), in jedem Fall aber standortgerechte und autochthone Arten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2024): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2022): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

Planungen

INSEK (2015): Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept Borsdorf. dieSTEG Stadtentwicklung GmbH, Dresden.

Landesentwicklungsplan Sachsen **(2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2023): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Zugriff am 05.10.2023.

RAPIS (2023): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Zugriff am 05.10.2023.

Anlage 1

Erläuterungen zum Erschließungskonzept

(Ingenieurbüro Hirsch, 04.08.2022)

Anlage 2

Hydraulische Berechnungen

(Ingenieurbüro Hirsch, 04.08.2022)

Anlage 3

Baugrundgutachten

(Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 27.11.2019)