

**Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung
Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf**

für die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf am 29.04.2026

über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 11.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis zum 24.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 statt.

Nachstehende Anregungen und Hinweise zur Planung gingen während der Beteiligungsfrist ein. Das beauftragte Büro Knoblich hat gemeinsam mit der Verwaltung nachfolgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 11.12.2024 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 2

Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben 4

Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit 4

Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 5

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit 81

Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben 83

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 11.12.2024 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
1	Landratsamt Landkreis Leipzig	12.02.2025
2	Landesdirektion Sachsen	27.01.2025
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen	22.02.2025
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	13.01.2025
5	Polizeidirektion Leipzig	14.01.2025
6	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	27.02.2025
7	Landesamt für Archäologie Sachsen	13.01.2025
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	22.01.2025
9	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	02.01.2025
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	24.01.2025
11	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)	24.01.2025
12	Handwerkskammer zu Leipzig (HWK)	24.01.2025
13	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (ZFM)	21.01.2025
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	-----
15	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	20.01.2025
16	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	16.12.2024
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.01.2025
18	GDMcom mbH	08.01.2025
19	50Hertz Transmission GmbH	07.01.2025
20	Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe	-----
21	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	-----
22	Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe)	23.01.2025

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
23	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	21.02.2025
24	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)	-----
25	Zweckverband Parthenaue	-----
26	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland	-----
27	Grüne Liga Sachsen e.V.	-----
28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	-----
29	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)	-----
30	Naturschutzverband Sachsen e.V.	-----
31	Stadtverwaltung Leipzig	24.01.2025
32	Stadtverwaltung Taucha	-----
33	Gemeindeverwaltung Machern	-----
34	Stadtverwaltung Brandis	-----

Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
20	Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe
21	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
24	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)
25	Zweckverband Parthenaue
26	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
27	Grüne Liga Sachsen e.V.
28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
29	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
30	Naturschutzverband Sachsen e.V.
32	Stadtverwaltung Taucha
33	Gemeindeverwaltung Machern
34	Stadtverwaltung Brandis

Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Einwender	Posteingang
Ö1	Öffentlichkeit 1	04.02.2025

Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.01	Bauleitplanung und Bauordnung Der Vorhabenstandort ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ermöglicht es den Gemeinden, den Bedarf an Wohnraum zu decken und die Bevölkerungszahl zu erhöhen. Dabei ist es wichtig, dass die Wohnbauflächen gut angebunden sind an das öffentliche Verkehrsnetz und über ausreichende Infrastruktur verfügen. Hier sind vor allem Augenmerk auf eine funktionale ÖPNV-Anbindung zu legen und auf die Bildungsinfrastruktur (Grundschule; weiterführende Schule; KiTa).	Wird berücksichtigt. Die im Hinweis genannten Anforderungen an verkehrliche Anbindung, ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Verfügbarkeit von Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung und der begleitenden Fachgutachten berücksichtigt. Der Vorhabenstandort ist verkehrlich gut angebunden und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an. Die Anbindung erfolgt über die Johannes-Göldel-Straße sowie die Panitzscher Straße, sodass eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet ist. Im Zuge der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wurde zudem in räumlicher Nähe die Bushaltestelle „Borsdorf, Justus-von-Liebig-Straße“ eingerichtet, wodurch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt ist. Auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes gegeben. Eine Kindertagesstätte befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m, die nächstgelegene Grundschule im Ortsteil Panitzsch in etwa 1,8 km Entfernung. Weiterführende Schulen, wie das Gymnasium, sind in einer Entfernung von ca. 900 m erreichbar. Die Hinweise werden in der Begründung in Kapitel 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ sowie in Kapitel 8.1 „Verkehrerschließung“ ergänzt.
1.02	Städtebaulich kritisch zu betrachten ist die Erforderlichkeit für ein weiteres Wohngebiet in der Gemeinde Borsdorf. So regelt § 1 Abs. 3 BauGB, dass sobald (Zeitkomponente) und soweit (sachlicher/räumlicher Umfang) ein	Wird berücksichtigt. Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025)

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Bauleitplan für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zur Ermittlung der Erforderlichkeit müssen zahlreiche Prognosen über die zukünftige Entwicklung angestellt werden. Die hierbei zu betrachtende regionalplanerische Zielstellung hinsichtlich Eigenentwicklung und Zentralörtlichkeit sind im weiteren Verfahren nachzuweisen und zu erbringen. Zunächst sollten die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeschöpft und die Bedarfe anhand der derzeit im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nachgewiesen werden.	sowie unter Einbeziehung der im Gemeindegebiet parallel verfolgten Wohnbauentwicklungen geprüft. Die durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (u. a. Wachstumfabrik, Oststraße) führen zwar zu einem rechnerischen Zuwachs an Wohneinheiten, adressieren jedoch überwiegend den Geschosswohnungsbau. Diese Projekte decken damit andere Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere im Einfamilienhausbereich oder seniorengerechtes Wohnen. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird sowie Wohnformen nachgefragt werden, die für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen errichtet sind und hierfür eine anhaltend hohe Nachfrage besteht. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei.
1.03	<u>Hinweise</u> Die Textliche Festsetzung Punkt 2.1 setzt eine maximale GRZ von 0,4 fest. Ist dies absolut zu sehen oder findet § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung? Was ist mit WA gemeint - WA2? Teilweise sind einige Rechtsschreib-/ Flüchtigkeitsfehler vorzufinden in der Begründung.	Wird berücksichtigt. Die in Punkt 2.1 festgesetzte maximale GRZ von 0,4 gilt für beide allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2). Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO finden Anwendung und werden in den textlichen Festsetzungen entsprechend klargestellt (zulässige Erhöhung der Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6). Der in der Stellungnahme monierte Begriff „WA“ bezieht sich tatsächlich auf das WA 2; die Formulierung wird im weiteren Verfahrensschritt präzisiert, um Missverständnisse auszuschließen. Zur Klarstellung wird im Kapitel 9 „Flächenbilanz“ in der Begründung ein entsprechender erläuternder Absatz ergänzt und die textliche Festsetzung 2.1 auf der Planzeichnung entsprechende korrigiert. Die angesprochenen orthografischen und redaktionellen Unstimmigkeiten in der Begründung werden im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs korrigiert.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.04	Hinsichtlich der Erschließung über die Sackgassen wird aufgrund der fehlenden Wendehämmer empfohlen, dies vorab mit der örtlichen Brandschutzbehörde und Entsorgungsunternehmen zu klären.	Wird berücksichtigt. Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet; die vorgesehenen Wendeanlagen wurden gemäß RAST 06 so dimensioniert, dass sie sowohl von dreiachsigen Müllfahrzeugen als auch von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sicher befahren und genutzt werden können. Die Anforderungen an die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten sind damit erfüllt. Eine weitergehende Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.05	Inwieweit Aufstellflächen der Feuerwehr erforderlich werden könnten, kann nicht beurteilt werden, da nur die Geschossigkeit aber keine Gebäudehöhen festgesetzt sind (demzufolge sind die Geschosshöhen frei wählbar und dementsprechend keine Gebäudehöhen absehbar). Hinsichtlich der Festsetzung des WA 2, wonach 4 Geschosse zulässig sind, wird darauf hingewiesen, dass Installationsgeschosse und Geschosse, die rechnerisch keine Vollgeschosse sind, zulässig wären, so dass keine Gesamthöhe des Gebäudes absehbar ist, aufgrund der fehlenden Höhenfestsetzung der Gebäude. Das wird zwingend empfohlen.	Wird berücksichtigt. Zur Sicherstellung der Beurteilbarkeit durch die Brandschutzdienststelle werden in der Entwurfsfassung neben der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich absolute Gebäudehöhen (maximale Oberkante Gebäude – OK 16,0) im WA 2 festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Baukörper eindeutig bestimmt und eine Beurteilung der Anordnung möglicher Feuerwehr-Aufstellflächen ermöglicht. Für technische Aufbauten, notwendige Anlagen der Gebäudetechnik sowie Dachinstallationen wird eine begrenzte Überschreitung bis maximal 5 m über die festgesetzte Oberkante zugelassen, sofern diese Anlagen zur Gebäudfunktion notwendig sind und städtebaulich verträglich ausgebildet werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der maßstäblichen Umgebungsbebauung, insbesondere an den vorhandenen Wohngebäuden im Wohngebiet „An der Partheaue“, sodass aus Sicht der Gemeinde keine kritischen Abweichungen zu erwarten sind. Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet; die vorgesehenen Wendeanlagen wurden gemäß RAST 06 so dimensioniert, dass sie auch von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sicher befahren und genutzt werden können. Die Feuerwehr erhält zudem im Rahmen der förmlichen Beteiligung Gelegenheit, die Festsetzungen fachlich zu prüfen und ggf. ergänzende Anforderungen einzubringen. Die klarstellenden Angaben werden auf der Planzeichnung im WA 2 sowie im Kapitel 6.2 „Maß der baulichen Nutzung“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.06	Es wird um Überprüfung der Abstände der Baugrenzen zum bestehenden Einkaufsmarkt gebeten.	Wird berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen halten zu den baulichen Anlagen des bestehenden Einkaufsmarkts die erforderlichen Abstandsflächen nach SächsBO ein. Die nach § 6 SächsBO maßgeblichen Mindestabstände von 3,0 m werden sowohl auf dem betreffenden Vorhabengrundstück als auch auf dem Nachbargrundstück eingehalten. Eine wechselseitige Unterschreitung der Abstandsflächen liegt nicht vor. Sollte sich aus der konkreten Gebäudehöhe ein erhöhter Abstandsflächenbedarf ergeben, sind die entsprechend nach § 6 SächsBO maßgeblichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese bemessen sich in der Regel mit 0,4 der Wandhöhe (0,4 H). Die Einhaltung der jeweils erforderlichen Abstandsflächen wird im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.
1.07	Wasser/Abwasser Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Für das geplante RRB ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der uWB des Landkreises Leipzig zu beantragen. Für die SW- und die auf 6,4 l/s gedrosselte RW-Einleitung in den Mischwasserkanal des AZV-Parthe ist eine entsprechende Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen vorzulegen.	Wird berücksichtigt, Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Grundsätzlich wird angestrebt, Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu bewirtschaften und damit den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Hierzu ist vorgesehen, Niederschlagswasser auf den Grundstücken teilweise zurückzuhalten und zu nutzen (z. B. über Zisternen) sowie Versickerungs- und Verdunstungsprozesse zu fördern. Ergänzend werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden wird das Niederschlagswasser des Baugebietes über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung von maximal 3,4 l/s in den südlich gelegenen Graben „Am Wassergraben“. Gleichzeitig wird ein Teil des Wassers im Rückhaltebecken versickert bzw. verdunstet. Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage der maßgeblichen Niederschlagsdaten für ein Bemessungsregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren dimensioniert und verfügt über ein Rückhaltevolumen von rund 490 m³. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis geführt. Damit ist eine geordnete und schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Hinweise werden im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt sowie in Niederschlagswasserbewirtschaftung als Hinweis unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.08	Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine Stellungnahme erst nach dem Einreichen und der Prüfung der überarbeiteten Schallimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH abgegeben werden.	Wird berücksichtigt. Mit Datum vom 28.01.2026 liegt eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH vor (siehe Anlage 3). Die Untersuchung bewertet insbesondere die gewerblichen Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich des angrenzenden Nahversorgungsstandortes. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse wurden konkrete Festsetzungsempfehlungen erarbeitet. Diese werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ verbindlich umgesetzt. Für die Bereiche, in denen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte durch Gewerbelärm prognostiziert wurden – insbesondere entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Nahversorgungsmarkt –, sind bauliche und architektonische Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere geeignete Grundrisslösungen, die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Fassaden. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.09	Weiterhin sollten ggf. die folgenden Hinweise aufgenommen werden: Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. 1 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. 1 S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Emissionsschutz werden in den Umweltbericht, bzw. in die Vermeidungsmaßnahme V4 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen aufgenommen. Außerdem wird der Hinweis im Kap. 8 „Immissionsschutz“ in der Begründung aufgenommen.
1.10	Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Emissionsschutz werden in den Umweltbericht, bzw. in die Vermeidungsmaßnahme V4 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen aufgenommen. Außerdem wird der Hinweis im Kap. 8 „Immissionsschutz“ in der Begründung aufgenommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.11	Natur- und Landschaftsschutz Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan Gemeinde Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf Wohnbebauung" gegenwärtig noch nicht zugestimmt werden. Das Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch gehört laut Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17. Februar 1994 vollständig zum Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“. Eine Beplanung des Flurstückes ist abschließend nur möglich, wenn zuvor die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes geändert wird. Das dahingehende Verfahren ist im Ausgang als offen zu betrachten, zumal hier die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen sind.	Wird berücksichtigt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine positive Stellungnahme konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“.
1.12	Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, sollen gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen. Die Anrechenbarkeit der Eingrünungsmaßnahme „Hecke“ ist daher per se nicht gegeben, da hierfür die Grundvoraussetzungen fehlen. Sie stellt eine Gestaltungsmaßnahme dar („Abstandsfläche, gestaltet“, CIR-Schlüssel: 94 700, 8 Wertpunktpunkte) und ist entsprechend zu bilanzieren.	Wird teilweise berücksichtigt. Im Bereich der Wohngebietsflächen erfolgt eine Bilanzierung entsprechend wie vorgeschlagen als „Abstandsfläche, gestaltet“. Im Bereich der Parkanlage wird der bisherige Bilanzierungsansatz jedoch beibehalten. Innerhalb der Parkanlage ist nicht von einem derart hohen Betriebsaufkommen durch Fußgänger auszugehen, dass siedlungsbezogene Brutvögel und andere störungsunempfindliche Arten und Kulturfolger, erheblich beeinträchtigt werden. Eine ökologische Aufwertung und Nutzungsmöglichkeit der potenziell vorkommenden Arten, hier ist bereits ausschließlich von störungsunempfindlichen Arten auszugehen, durch die Anlage einer Hecke ist generell möglich und wird daher zur Anrechnung gebracht.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung												
1.13	Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht Aus altlasten-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Der Boden ist eine der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er erfüllt ebenso wichtige Nutzungsfunktionen als Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, Rohstoff und Rohstofflagerstätte. Da Boden als Naturgut nicht vermehrbar ist, wird dem Erhalt seiner Funktionsfähigkeit und seinem Schutz vor Belastungen gemäß § 1 BBodSchG besondere Bedeutung beigemessen. Die betreffenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen gemäß den „Auswertkarten Bodenschutz“ eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein hohes Wasserspeichervermögen und eine hohe Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe auf. Die Bodenwertzahlen liegen bei 51-70. Der beplante Bereich ist im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die Böden sind für die landwirtschaftliche Produktion als wertvoll einzustufen und dem Erhalt dieser eine hohe Bedeutung beizumessen. Gemäß § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.	Wird nicht berücksichtigt Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Entsprechend den Bodenfunktionenkarten im iDA stellen sich die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes über die BK50 sowie die Bodenschätzung (BS) folgender Maßen dar: <table> <tr> <td>Funktion</td><td>BK50</td><td>BS</td></tr> <tr> <td>Bodenfruchtbarkeit</td><td>mittel</td><td>mittel</td></tr> <tr> <td>Wasserspeichervermögen</td><td>gering</td><td>mittel</td></tr> <tr> <td>Filter und Puffer</td><td>hoch</td><td>hoch</td></tr> </table> Innerhalb des Plangebietes liegt die Bodenwertzahl allein bei 49 (abgerufen über GeoPortal Sachsenatlas). Dementsprechend erfolgt keine Neubewertung. Die dauerhaften Auswirkungen durch Überbauung auf die Filter- und Pufferfunktion (Grundwasserschutzfunktion) wurde bereits im Vorentwurf entsprechend Handlungsempfehlung (SMUL 2009) bilanziert. Dies wird so beibehalten. Durch die Festlegung einer maximal überbaubaren Fläche (GRZ), der Verwendung von wasserdurchlässigen Wegedecken und der Anlage eines Parks als dauerhafte Grünfläche, wird dem Vermeidungs- und Minderungsgeboten Rechnung getragen. Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-Westsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete begründen jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber anderen Nutzungen, sondern verleihen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht. Die Planung betrifft lediglich eine kleinräumige Randfläche des großräumigen Vorbehaltsgebiets. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von Pflegeplätzen, die Anpassung	Funktion	BK50	BS	Bodenfruchtbarkeit	mittel	mittel	Wasserspeichervermögen	gering	mittel	Filter und Puffer	hoch	hoch
Funktion	BK50	BS												
Bodenfruchtbarkeit	mittel	mittel												
Wasserspeichervermögen	gering	mittel												
Filter und Puffer	hoch	hoch												

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		an den demografischen Wandel sowie die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die ergänzende öffentliche Grünanlage stärkt zudem die siedlungsnahen Erholungsfunktion und übernimmt klimatische Ausgleichsfunktionen am Siedlungsrand. Insgesamt stehen der Planung daher gewichtige Belange der Raumordnung gegenüber, sodass der landwirtschaftliche Belang im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden kann.
1.14	Agrarstruktur Durch das Vorhaben sollen reichlich 3 ha Landwirtschaftsfläche (AZ 51) dauerhaft entzogen werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist auf das allernötigste Maß zu beschränken. Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind.	Wird berücksichtigt. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche basiert auf einem privatrechtlichen Pachtverhältnis. Der Pachtvertrag mit der Laufer GbR wurde zwischenzeitlich gekündigt; die Fläche ist befristet bis zum 30.08.2026 anderweitig verpachtet. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen. Die Flächeninanspruchnahme wurde auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt und stellt eine Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar. Alternative Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage wurden im Rahmen der Alternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht, stehen jedoch aufgrund von Nutzungskonflikten, fehlender Verfügbarkeit oder mangelnder Flächeneignung nicht zur Verfügung.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.15	Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) ist die betroffene Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und daher im Rahmen der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt. Entsprechend der Begründung zum Regionalplan gelten Gebiete, mit Ackerzahlen größer 50 als landesweit bedeutsam (hohe natürliche Ertragsfähigkeit). Innerhalb des Plangebietes liegt eine Ackerzahl von 49 vor. Die Bodenfunktionenkarten ordnen die Bodenfruchtbarkeit ebenfalls in den mittleren Bereich ein. Eine herausragende Bedeutung des Ackerbodens für die landwirtschaftliche Produktion lässt sich somit nicht ableiten. Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-West Sachsen festgelegten Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete begründen jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber anderen Nutzungen, sondern verleihen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht. Die Planung betrifft lediglich eine kleinräumige Randfläche des großräumigen Vorbehaltsgebiets. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von Pflegeplätzen, die Anpassung an den demografischen Wandel sowie die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die ergänzende öffentliche Grünanlage stärkt zudem die siedlungsnah Erholungsfunktion und übernimmt klimatische Ausgleichsfunktionen am Siedlungsrand. Insgesamt stehen der Planung daher gewichtige Belange der Raumordnung gegenüber, sodass der landwirtschaftliche Belang im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden kann. Der Hinweis ist bereits im Kap. 5.2 „Regionalplanung“ Bestandteil der Begründung und wird zusätzlich im Kap 2.2 „Fläche“ im Umweltbericht ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.16	Die Entnahme hat nur nach Baufortschritt und ständiger Rücksprache mit dem bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb, der Laufer GbR, zu erfolgen. So müssen jederzeit die Zufahrten zu der benachbarten Landwirtschaftsfläche freigehalten werden und die Entwässerungsanlagen dürfen nicht beschädigt werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die Bereitstellung von Ersatzflächen infrage kommt.	Wird berücksichtigt. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche basiert auf einem privatrechtlichen Pachtverhältnis. Der Pachtvertrag mit der Laufer GbR wurde zwischenzeitlich gekündigt; die Fläche ist befristet bis zum 30.08.2026 anderweitig verpachtet. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen. Die im Belang angesprochenen Anforderungen betreffen ausschließlich die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Freihalten von Zufahrten, Schutz von Entwässerungs- und Drainageanlagen sowie Abstimmung des Bauablaufs mit dem Bewirtschafter). Diese Aspekte sind der Ausführungsplanung und Bauabwicklung zuzuordnen und nicht Gegenstand verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan und sind daher nachgelagert zu berücksichtigen. Eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzflächen ergibt sich aus der bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht, da es sich nicht um eine planungsrechtlich gesicherte landwirtschaftliche Vorrangfläche, sondern um eine künftig für Wohnbauzwecke vorgesehene Fläche handelt. Die landwirtschaftlichen Belange werden damit angemessen berücksichtigt; weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Kapitel 6.2 „Regionalplanung“ in der Begründung ergänzt.
1.17	Die Laufer GbR bewirtschaftet nach eigenen Aussagen 758 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Daher ist durch den Entzug von reichlich 3 ha nicht von einer Existenzgefährdung des Betriebes durch die Umsetzung dieser Maßnahme auszugehen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.18	Bei der Realisierung des Vorhabens sind darüber hinaus die Mindestabstände zu Ackerflächen gem. Sächsischen Nachbarschaftsgesetz einzuhalten. Eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Verbindung mit der Realisierung dieser Maßnahme dürfen nicht zu Lasten weiterer Landwirtschaftsfläche gehen. Die erforderlichen Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht standortgebunden. Einer Entsiegelung von verdichteten, schwer bearbeitbaren oder vernässten Flächen bzw. Altstandorten der Industrie sollte hier der Vorrang gegeben werden. Zu dem geplanten Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Einwände.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise zu den gesetzlich geforderten Grenzabständen sind im Umweltbericht bereits beschrieben und können im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen eingehalten werden. Für die Pflanzung der Hecke sind dabei niedrig wachsende Sträucher vorgesehen. Ein Pflanzabstand von 0,75 m ist demnach entsprechend § 9 SächsNRG ausreichend. Die erforderliche Kompensation zum Vorhaben erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung und Anlage eines Parkes sowie die Anlage einer Hecke. Es werden daher keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da die Parkanlage Gegenstand der Vorhabenplanung ist.
1.19	Klimaschutz - Hinweise und Empfehlungen Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Borsdorf liegt nicht vor. Allerdings setzt das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Daraus können Aspekte für die klimafreundliche Bauleitplanung auf kommunaler Ebene abgeleitet werden. Das BauGB setzt mit §§ 1(5), 1a(5) und 9(1) Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung. Einschlägig ist darüber hinaus das Vermeidungsgebot nach §1 UVPG. Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen, wie der Energieverbrauch im Gebiet minimiert und der verbleibende Energieverbrauch umweltfreundlich bereitgestellt werden soll. Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne konkrete Festsetzungen zu	Wird berücksichtigt. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung an. Die gesetzlichen Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB werden im weiteren Verfahren entsprechend beachtet. Die bauordnungs- und energetischen Anforderungen an die Gebäude ergeben sich jedoch verbindlich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches bereits einen ambitionierten energetischen Mindeststandard vorgibt. Weitergehende Anforderungen (z. B. Verpflichtung konkreter Energieversorgungssysteme oder PV-Pflichten) können bauplanungsrechtlich nur sehr eingeschränkt wirksam festgesetzt werden und sind regelmäßig nicht erforderlich, sofern die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten werden. Gleichwohl wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Plangebiet ausdrücklich ermöglicht.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Energieverbrauch und erneuerbare Energien neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen. „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen.“ Das Klimaanpassungsgesetz legt in § 1 KAnG fest: „Die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den auch in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden und es sollen Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden.“ Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen beispielsweise zur Begrünung und Beschattung der Grundstücke selbst, um zukünftige Hitzewellen für die Bewohner abzumildern. Der Entwurf ist in dieser Form weder im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung inhaltlich noch rechtlich haltbar und bedarf umfassender Anpassung.	Die Energieversorgung wird nach aktuellem Planungsstand wie folgt vorgesehen: – Ein-/Zweifamilienhäuser: Wärmepumpentechnik (Erneuerbare Energien-basiert), – Mehrfamilienhäuser: Wärmepumpen (Wärme-Luft oder Geothermie) und für die Spitzenlast evtl. Pelletsheizung o.ä. Eine kommunale Wärmeplanung liegt derzeit nicht vor; daher können über das bestehende GEG-Regime hinaus keine verpflichtenden Vorgaben zur Art der Energieerzeugung bauplanungsrechtlich getroffen werden. Im Rahmen der Freiraum- und Entwässerungsplanung werden Maßnahmen zur Klimaanpassung berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen. Ergänzend wird die Möglichkeit der Dachbegrünung insbesondere für Nebenanlagen und größere Baukörper planerisch unterstützt. Eine verpflichtende Festsetzung wird jedoch aus Gründen der planerischen Zurückhaltung derzeit nicht getroffen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung tragen zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Damit werden sowohl Aspekte des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Einschätzung, der Bebauungsplan sei ohne weitergehende Klimaschutzfestsetzungen rechtlich nicht haltbar, wird daher nicht geteilt. Die Belange des Klimaschutzes wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und in der Planung angemessen integriert.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Hinweise werden im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt sowie in Niederschlagswasserbewirtschaftung als Hinweis unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung sowie im Kapitel 10 „Naturschutz und Landschaftspflege“ in der Begründung sowie als Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Wegedecken auf der Planzeichnung ergänzt.
1.20	Mögliche Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch - Die nicht leitungsgebundene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen - Festsetzung des KfW Energiestandards 70 oder des Passivhausstandards - Festsetzung zur Art der Energieversorgung, z.B. Anschluss an leitungsgebundene Wärmeversorgung - Festsetzung zur Nutzung von Solaranlagen mindestens auf geeigneten Dachflächen Mögliche Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel - Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung als natürlichen Hitzeschutz - Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern	Wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich das Ziel, Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung zu fördern. Die Möglichkeiten verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan sind jedoch durch die Regelungen des Baugesetzbuches (§ 9 BauGB) sowie durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) begrenzt. Festsetzungen zur konkreten Art der Energieversorgung oder zu verbindlichen Energiestandards (z. B. Passivhaus- oder KfW-Standards) sind bauplanungsrechtlich regelmäßig nicht zulässig, da die energetischen Anforderungen an Gebäude bundeseinheitlich durch das GEG geregelt werden. Ebenso kann die Nutzung bestimmter Energieversorgungssysteme oder erneuerbarer Energien im Bebauungsplan nur eingeschränkt vorgegeben werden. Eine kommunale Wärmeplanung liegt derzeit nicht vor; daher können auch keine verbindlichen Festsetzungen zu einem Anschluss an eine leitungsgebundene Wärmeversorgung getroffen werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Photovoltaikanlagen, wird im Plangebiet ausdrücklich ermöglicht. Eine verpflichtende Nutzung kann jedoch nicht festgesetzt werden.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Maßnahmen zur Klimaanpassung werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen. Dach- und Fassadenbegrünungen können insbesondere bei größeren Baukörpern umgesetzt werden; eine generelle Verpflichtung wird aus Gründen der planerischen Verhältnismäßigkeit derzeit nicht festgesetzt. Die Nutzung von Dachflächen für Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung, beispielsweise durch Dachbegrünungen, wird im Bebauungsplan für das WA 2 (Geschossbau) festgesetzt. Für die WA 1 (Einfamilienhäuser) sind zudem Nebenanlagen zu begrünen. Zudem sind in Maßnahme A5 die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Damit sind Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Diese Festsetzungen werden auf der Planzeichnung unter I. Textliche Festsetzungen in Punkt 5 sowie im Kapitel 10 „Naturschutz- und Landschaftspflege“ in der Begründung ergänzt. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Auf flächige, vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete („Steingärten“) sind nicht zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, sodass eine wasserdurchlässige und naturnahe Oberflächengestaltung entsteht.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden somit teilweise aufgegriffen und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung berücksichtigt. Darüber hinausgehende Regelungen betreffen überwiegend die spätere Gebäudeplanung oder technische Ausgestaltung und können daher nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.
1.21	Weitere Anmerkungen: • Energetisches Quartierskonzept - o Das Baugebiet sollte unbedingt in Kombination mit einem ganzheitlichen Energiekonzept entwickelt werden, welches sowohl die erwarteten Energieverbräuche (Strom, Heizwärme, Kälte) des Plangebietes und nach Möglichkeit der umliegenden Verbraucher berücksichtigt. So können beispielsweise Vorkehrungen zur gemeinsamen bzw. gegenseitigen Versorgung getroffen werden.	Wird nicht berücksichtigt. Ein energetisches Quartierskonzept ist für das vorliegende Baugebiet nicht vorgesehen. Die Größe des Plangebietes sowie die vorhandenen Rahmenbedingungen (fehlende kommunale Wärmeplanung, keine zentrale Wärmeversorgung, überwiegend kleinteilige Wohnnutzung) eignen sich nicht für ein wirtschaftlich tragfähiges Quartiersenergiesystem. Die Energieversorgung erfolgt gemäß den Vorgaben des GEG über effiziente gebäudebezogene Lösungen (Wärmepumpen im WA 1, Wärmepumpen (Wärme-Luft oder Geothermie) und für die Spitzenlast evtl. Pelletsheizung o.ä. im WA 2). Ein weitergehender Planungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.00/24/1/8)	Datum: 07.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.22	Fazit: Ohne Festsetzungen zu Gebäudestandards von Neubauten, Art der Energieversorgung, Nutzung erneuerbarer Energien und Begrünung und Beschattung hält dieser Plan nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches ein und ist damit rechtlich angreifbar.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Forderung nach verpflichtenden Gebäudestandards, Energieversorgungsarten oder dem zwingenden Einsatz erneuerbarer Energien kann bauplanungsrechtlich nicht umgesetzt werden und wurde bereits in den vorangegangenen Abwägungspunkten ausführlich begründet. Die energetischen Vorgaben ergeben sich abschließend aus dem GEG; weitergehende Festsetzungen sind rechtlich unzulässig. Maßnahmen zur Begrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen und Regenwasserbewirtschaftung werden im Rahmen der Freiraumplanung und der textlichen Festsetzungen soweit städtebaulich erforderlich aufgenommen. Ein rechtlicher Angriffspunkt für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.01	Die Planung steht derzeit nicht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Es wird auf 3. Raumordnerische Bewertung verwiesen.	Eine inhaltliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen der nachfolgenden raumordnerischen Belange, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.
2.02	<u>1. Sachverhalt</u> Die Gemeinde Borsdorf beabsichtigt am nördlichen Ortsrand den Bau von einem Gebäude für Seniorenwohnen und -pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleistungen, einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation sowie von 17 Einfamilienhäusern. Durch die Ausweisung des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 3,3 ha als allgemeines Wohngebiet soll der kommunale Bedarf an Einrichtungen für Seniorenwohnen und -pflege gedeckt werden. Zur Abrundung der Ortslage sollen außerdem neue Bauplätze geschaffen werden. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche mit angrenzender Grünfläche dargestellt; auf diese aktualisierte Darstellung wird verwiesen.
2.03	<u>3. raumordnerische Bewertung</u> Grundsätzlich begrüßt die Raumordnungsbehörde den Aspekt der vorliegenden Planung, Einrichtungen für Seniorenwohnen und -pflege in Borsdorf zu schaffen. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz 2.2.1.3 RPI L-WS, bei der Siedlungsentwicklung verstärkt die Belange u. a. von älteren Menschen zu berücksichtigen sowie dem Ziel 6.1.1 LEP 2013 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge im Freistaat zu sichern.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Der Hinweis zum Ziel 6.1.1 des LEP 2013 wird im Kapitel 5.1 „Landesplanung“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.04	Die Raumordnungsbehörde hat sich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf am 25. Februar 2021 kritisch zum Sachverhalt geäußert. Das Vorhabengebiet ist gemäß Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im nördlichen Teilbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, hier der Landwirtschaft sowie dem Arten- und Biotopschutz, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG). Daher ist eine ausführliche Abwägung weiterhin erforderlich, in die die Vorbehaltsfunktionen Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz einbezogen werden.	Wird berücksichtigt. Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-West-sachsen festgelegten Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete begründen jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber anderen Nutzungen, sondern verleihen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht. Die Planung betrifft lediglich eine kleinräumige Randfläche des großräumigen Vorbehaltsgebiets. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von Pflegeplätzen, die Anpassung an den demografischen Wandel sowie die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die ergänzende öffentliche Grünanlage stärkt zudem die siedlungsnaher Erholungsfunktion und übernimmt klimatische Ausgleichsfunktionen am Siedlungsrand. Insgesamt stehen der Planung daher gewichtige Belange der Raumordnung gegenüber, sodass der landwirtschaftliche Belang im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden kann. Ein Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Arten und Biotopschutz. Nach Regionalplan dienen die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz dem großräumig übergreifenden Biotopverbund. Die Vorbehaltsgebiete dienen dabei als Verbindungsbereiche im Übergang zur Patheau. An den tatsächlichen Gegebenheiten kann jedoch nicht abgeleitet werden, woher dieser Biotopverbund führen soll. Die Fläche endet an Bundesstraße, Kreisstraße und Siedlungsrand. Ein Biotopverbund kann hier nicht sinnvoll hergestellt werden. Die Planung tangiert zudem nur den äußersten Randbereich des VBG. Ein Zuwiderlaufen der regionalplanerischen

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Belange kann nicht abgeleitet werden. Entsprechend Z 4.1.1.21 ist die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer einschließlich ihrer Auen, als wesentlicher Bestandteil des großräumig übergreifenden Biotopverbunds, wiederherzustellen und zu sichern. Die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit der Parthe und deren Aue werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Die Hinweise werden im Kapitel 5.2 „Regionalplanung“ in der Begründung ergänzt.
2.05	Für die zusätzliche Ausweisung von Einfamilienhäusern ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde kein Bedarf oder keine nachvollziehbare Begründung/Analyse erkennbar. Das Vorhaben steht im Kontext der aktuell geplanten Entwicklung weiterer Wohnbauflächenpotenziale in Borsdorf im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. So soll an der Leipziger Straße das Areal der Wachstumfabrik mit circa 300 Wohneinheiten sowie circa 120 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oststraße Borsdorf“ ist der Bau von 20 Reihen- und 14 Einfamilienhäusern geplant. Darüber hinaus sind im wirksamen FNP bereits weitere Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden.	Wird berücksichtigt. Die im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (u. a. Wachstumfabrik, Oststraße) führen zwar zu einem rechnerischen Zuwachs an Wohneinheiten, adressieren jedoch überwiegend den Geschosswohnungsbau. Diese Projekte decken damit andere

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere im Einfamilienhausbereich oder seniorengerechtes Wohnen. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird sowie Wohnformen nachgefragt werden, die für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen errichtet sind und hierfür eine anhaltend hohe Nachfrage besteht. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von nur ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Wohnbau- und Mischbauflächen wurden im Zuge des INGEKO ebenfalls betrachtet. Diese Flächen sind jedoch aufgrund von Lage, Zuschnitt, Nutzungskonflikten oder fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit nicht geeignet, den identifizierten Bedarf zeitnah zu decken. Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der Gemeinde bestätigt und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte, zu den Zielen der Raumordnung, sondern entspricht einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Hinweise werden im Kap. 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
2.06	Aus Sicht der Raumordnungsbehörde entspricht die vorliegende Planung im Kontext der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale und der parallelen Planungen im Bereich Wohnungsneubau nicht einer bedarfsgerechten überörtlichen Wohnbauentwicklung gemäß Ziel 1.3.3 RPI L-WS i. V. m. Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS. In der Begründung zu Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS wird darauf hingewiesen, dass Fehlentwicklungen in der Siedlungsentwicklung, unter anderem durch überdimensionierte Bauflächenausweisungen unbedingt zu vermeiden sind, um beispielsweise zukünftige Leerstände auszuschließen. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen prognostiziert für die Gemeinde Borsdorf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 2021 und 2040 um 4,1 bis 7,7 Prozent. Eine Wohnflächenentwicklung im geplanten Umfang in Borsdorf birgt unter diesem Gesichtspunkt ein hohes Risiko, Leerstand zu verursachen. Insgesamt sind bereits vielfache Potenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorhanden. Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale vorzunehmen ist. Die vorliegende Planung geht in diesem Kontext über den tatsächlichen örtlichen Bedarf hinaus. Daher ist ein nachvollziehbarer Nachweis über den Bedarf oder eine Reduzierung des Planungsvorhabens erforderlich.	Wird berücksichtigt. Die Gemeinde sieht auch unter Berücksichtigung der regionalisierten Bevölkerungsprognosen keinen Anlass, den Umfang des Vorhabens zu reduzieren. Der Bebauungsplan umfasst ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke, der wesentlicher Teil der Fläche dient der Schaffung dringend benötigter Angebote insb. für seniorengerechtes Wohnen. Für diese Nutzungsarten besteht aufgrund des demografischen Wandels ein klar belegbarer Bedarf, wie auch die Altersstrukturprognosen zeigen. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei. Die anhaltende Suburbanisierung aus dem Oberzentrum Leipzig, steigende Mietpreise und die sehr gute verkehrliche Anbindung führen seit Jahren zu einer stabil hohen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Borsdorf. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über nur sehr begrenzt aktivierbare Innenentwicklungspotenziale. Die dargestellten alternativen innerstädtischen Standorte wurden geprüft, sind jedoch aufgrund von Gründen wie fehlender Verfügbarkeit,

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/211/34)	Datum: 27.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Wir weisen erneut darauf hin, dass die Gemeinde Borsdorf für die Wohnbauflächenentwicklung ein Konzept entwickeln sollte, bei der innerstädtische Potenziale und Potenziale im FNP diskutiert und berücksichtigt werden. Auch bei dieser Planung wird eine Abstimmung mit dem Oberzentrum Leipzig sowie dem Mittelzentrum Wurzen empfohlen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu vermeiden (vgl. Ziel 1.3.11 RPI L-WS).	ungeeigneter Lage für Senioren oder unzureichender Flächengrößen nicht geeignet. Der gewählte Standort am nördlichen Ortsrand ist nachweislich die einzige städtebaulich geeignete und funktional tragfähige Fläche, die nicht in Vorranggebiete oder regionale Grünzüge eingreift. Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der Gemeinde bestätigt und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte, zu den Zielen der Raumordnung, sondern entspricht einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Die Hinweise werden in den Kapiteln 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“, 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
2.07	<u>4. Raumordnungskataster</u> Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG.	Wird berücksichtigt. Die Landesdirektion Sachsen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPIG zum Entwurf am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.01	Mit o. g. Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Gebäude für Seniorenwohnen/Pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Cafe und Sozialstation vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
3.02	Die Gemeinde Borsdorf ist im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Teil des Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis festgelegt und damit für eine <u>bedarfsgerechte</u> Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau und Gewerbe grundsätzlich geeignet. Grundzentrale Verbünde sind zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhanges sowie ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Grundzentrums ausüben. Sie haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere die Bauleitplanung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen (Begründung zu Ziel 1. 3.5 LEP). Aus den vorliegenden Unterlagen ist ein weitergehender Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenheimnutzung für die Gemeinde Borsdorf nicht erkennbar. Grundlegend ist hierbei festzuhalten, um die Neuausweisung von Bauflächen belastbar zu begründen, bedarf es einer Bedarfsanalyse. Dabei können Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen. Diese Planungen sind ebenfalls bei der Betrachtung von verfügbaren Potenzialen zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt. Die Einordnung der Gemeinde in den grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis entspricht der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit und der gemeinsamen zentralörtlichen Aufgabenwahrnehmung. Eine interkommunale Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Brandis liegt mit Datum vom 03.03.2021 vor. Die im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der Gemeinde bestätigt und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte, zu den Zielen der Raumordnung, sondern entspricht einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Die Hinweise werden in den Kapiteln 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.03	Die Gemeinde Borsdorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Darin sind Wohn- und Mischbauflächen enthalten, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Flächenpotenziale müssen ebenfalls in einer Bedarfsanalyse Berücksichtigung finden.	Wird berücksichtigt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen wurden im Zuge der im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse erneut bewertet. Diese Flächen sind für die hier beabsichtigten Nutzungen – insbesondere für seniorengerechtes Wohnen, Pflege und daran angebundene medizinische sowie soziale Dienstleistungen – nicht geeignet. Gründe hierfür sind u. a. ungünstige Zuschnitte, fehlende Lagequalitäten für ältere Menschen, vorhandene Lärmvorbelastungen, eingeschränkte Erschließungssituationen sowie teils ungeklärte Eigentumsverhältnisse, die eine zeitnahe Aktivierung verhindern. Die geplante Arrondierungsfläche verfügt demgegenüber über eine städtebaulich geeignete Lage, ist unmittelbar an die bestehende soziale Infrastruktur angebunden, barrierearm erreichbar und erlaubt eine funktionale Zusammenfassung aller notwendigen Einrichtungen an einem

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Standort. Diese Anforderungen können durch die im FNP dargestellten Potenzialflächen nicht erfüllt werden. Unabhängig davon besteht für das Vorhaben insb. seniorenorientiertem Wohnen ein konkreter und durch den Projektträger belegter Realisierungswille, der aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nur auf dem gewählten Standort umgesetzt werden kann. Dieser Umstand bestätigt die städtebauliche Eignung, ersetzt jedoch nicht die planerische Entscheidung der Gemeinde, die auf den genannten fachlichen Kriterien beruht. Die im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar. Die Hinweise werden in den Kapiteln 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.04	Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Partheaue".	Wird berücksichtigt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine positive Stellungnahme konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“.
3.05	Des Weiteren ist es im Regionalplan Leipzig-Westsachsen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im nördlichen Randbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt (RPI L-WS, Karte 14 "Raumnutzung") und bedarf damit einer besonderen Begründung. Bei der Abwägung ist den Festlegungen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen besonderes Gewicht beizumessen.	Wird berücksichtigt. Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-Westsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete begründen jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber anderen Nutzungen, sondern verleihen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht. Die Planung betrifft lediglich eine kleinräumige Randfläche des großräumigen Vorbehaltsgebiets. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von möglichen Pflegeplätzen, die Anpassung an den demografischen Wandel sowie die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die ergänzende öffentliche Grünanlage stärkt zudem die siedlungsnahen Erholungsfunktion und übernimmt klimatische Ausgleichsfunktionen am Siedlungsrand. Insgesamt stehen der Planung daher gewichtige Belange der Raumordnung gegenüber, sodass der landwirtschaftliche Belang im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden kann.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Ein Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Arten und Biotopschutz. Nach Regionalplan dienen die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz dem großräumig übergreifenden Biotopverbund. Die Vorbehaltsgebiete dienen dabei als Verbindungsbereiche im Übergang zur Patheau. An den tatsächlichen Gegebenheiten kann jedoch nicht abgeleitet werden, woher dieser Biotopverbund führen soll. Die Fläche endet an Bundesstraße, Kreisstraße und Siedlungsrand. Ein Biotopverbund kann hier nicht sinnvoll hergestellt werden. Die Planung tangiert zudem nur den äußersten Randbereich des VBG. Ein Zuwiderlaufen der regionalplanerischen Belange kann nicht abgeleitet werden. Entsprechend Z 4.1.1.21 ist die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer einschließlich ihrer Auen, als wesentlicher Bestandteil des großräumig übergreifenden Biotopverbunds, wiederherzustellen und zu sichern. Die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit der Parthe und deren Aue werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Die Hinweise werden im Kapitel 5.2 „Regionalplanung“ in der Begründung ergänzt.
3.06	Der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen hat sich bereits zu o. g. Plangebiet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf mit den Schreiben vom 30.07.2020 sowie 16. 02.2021 geäußert. Darauf wird an dieser Stelle explizit verwiesen.	Wird berücksichtigt. Die in Bezug genommene Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 30.07.2020 wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens erneut geprüft. Die zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitungen und Ergänzungen der Planunterlagen tragen den darin enthaltenen Hinweisen Rechnung. Insbesondere wurden der gemeindliche Bedarf an Wohnbauflächen vertieft hergeleitet, die Innenentwicklungspotenziale systematisch geprüft,

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		die Sportflächenerweiterung aufgegeben sowie die Auseinandersetzung mit den Belangen von Landwirtschaft, Freiraumschutz und Biotopverbund qualifiziert ergänzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue“. Die planungsrechtliche Umsetzung setzt eine entsprechende Anpassung der Schutzgebietskulisse voraus. Ein Ausgliederungsverfahren wurde eingeleitet. Im Hinblick auf die Festlegungen zum großräumig übergreifenden Biotopverbund (Z 4.1.1.20 und Z 4.1.1.21 RPI L-WS) wurde geprüft, ob Funktionsbeziehungen der Partheaue oder regionale Verbundstrukturen beeinträchtigt werden. Gewässerläufe oder Auenbereiche werden nicht überplant. Eine Unterbrechung oder Schwächung der Durchgängigkeit ist nicht gegeben. Durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Siedlungsrand wird vielmehr ein landschaftlicher Übergangsbereich gesichert. Die Fläche dient zugleich der Regenrückhaltung und übernimmt ökologische Ausgleichs- und Pufferfunktionen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des regionalen Biotopverbundes ist nicht zu erwarten. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren weiterhin beachtet; ein Absehen von der Planung ist nicht veranlasst.
3.07	Die Gemeinde Borsdorf hat nach unserer Kenntnis aktuell mehrere Vorhaben mit geplanten Bauflächen zu Wohnzwecken in Bearbeitung. Dabei handelt es sich neben dem o. g. Vorhaben um den BP "Wachstuchfabrik Leipziger Straße" (135 WE im Neubau, 165 WE im denkmalgeschützten Bestand, 120WE in einer seniorengerechten	Wird berücksichtigt. Die im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Einrichtung), BP "Oststraße Borsdorf" (38 WE) sowie BP "An der Schmiede-Ost" in Zweenfurth (8 WE). Eine abgestimmte und bedarfsgerechte städtebauliche Planung ist aus regionalplanerischer Sicht aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.	Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (u. a. Wachstuchfabrik, Oststraße) führen zwar zu einem rechnerischen Zuwachs an Wohneinheiten, adressieren jedoch überwiegend den Geschosswohnungsbau. Diese Projekte decken damit andere Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere im Einfamilienhausbereich oder seniorengerechtes Wohnen. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird sowie Wohnformen nachgefragt werden, die für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen errichtet sind und hierfür eine anhaltend hohe Nachfrage besteht. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von nur ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Wohnbau- und Mischbauflächen wurden im Zuge des INGEKO ebenfalls betrachtet. Diese Flächen sind jedoch aufgrund von Lage, Zuschnitt, Nutzungskonflikten oder fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit nicht geeignet, den identifizierten Bedarf zeitnah zu decken. Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der Gemeinde bestätigt und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte, zu den Zielen der Raumordnung, sondern entspricht einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Die Hinweise werden in den Kapiteln 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.08	Neue Baugebiete sind unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Die Dimension an geplantem Wohnungsbau in Summe ist als überdimensioniert einzuschätzen. Es wurde bereits mehrfach darauf verwiesen, dass Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen können. Die Erforderlichkeit der Bauflächenausweisung ist nachvollziehbar zu <u>begründen und nachzuweisen</u>.	Wird berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) sowie unter Einbeziehung der im Gemeindegebiet parallel verfolgten Wohnbauentwicklungen geprüft. Die Planung umfasst lediglich ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke. Der überwiegende Teil des Plangebietes dient der Schaffung seniorenangereicherter Wohnangebote sowie ergänzender sozialer und medizinischer Einrichtungen. Damit steht nicht eine flächenintensive

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Eigenheimerschließung im Vordergrund, sondern die strukturelle Anpassung des Wohnungsangebotes an die demografische Entwicklung. Die rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet sind weitgehend ausgeschöpft. Kurzfristig aktivierbare, marktverfügbare Baugrundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung. Auch rechnerisch vorhandene Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder Immissionskonflikten nur eingeschränkt realisierbar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Wohn- und Mischbauflächen wurden in die Gesamtbetrachtung einbezogen, sind jedoch derzeit nicht geeignet, den identifizierten Bedarf zeitnah zu decken. Die Dimension des Vorhabens ist gemessen an der Größe und Funktion der Gemeinde Borsdorf als maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand zu bewerten. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsausdehnung liegt nicht vor. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde beachtet. Die Flächenneuinanspruchnahme wird auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Eine Überdimensionierung des geplanten Wohnungsbaus ist nicht erkennbar.

TöB-Nr.: 03	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: o.A.)	Datum: 22.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.09	Es wird auch an dieser Stelle empfohlen, eine enge Abstimmung mit dem Oberzentrum Stadt Leipzig und dem Mittelzentrum Stadt Wurzen zu treffen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu verhindern.	Wird berücksichtigt. Die Gemeinde Borsdorf ist Teil des grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis und verfolgt ihre Siedlungsentwicklung im Einklang mit den entsprechenden Vorgaben des Regionalplans. Die Planung wurde im Rahmen der Beteiligung bereits der Stadt Brandis sowie den angrenzenden Kommunen vorgelegt, ohne dass Einwände erhoben wurden. Für die Ausweisung der hohen Anzahl an Wohneinheiten liegt die interkommunale Vereinbarung des grundzentralen Verbundes Borsdorf/ Brandis unterschrieben vor. Aufgrund des begrenzten Umfangs der Wohnbauentwicklung und des überwiegenden Anteils sozialer und seniorenorientierter Nutzungen sind überörtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten; ein zusätzlicher Abstimmungsbedarf mit Leipzig oder Wurzen ergibt sich daher nicht.

TöB-Nr.: 04	Name: Landesamt für Straßenbau und Verkehr (AZ: 2.11-4045/1583/183-2025/3048)	Datum: 10.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.01	Das Plangebiet befindet sich südlich der freien Strecke der Bundesstraße 6, in Brandis. Der Abstand der Baugrenze des Plangebietes zur äußeren befestigten Fahrbahnkante beträgt mehr als 40 m. Die Erschließung soll von der kommunalen Johannes-Göldel-Straße über die Panitzscher Straße (Kreisstraße 8360) im Osten und über die kommunale Industriestraße im Süden erfolgen. Dem Vorhaben stehen keine straßenrechtlichen Anbauverbots- oder Anbaubeschränkungsvorschriften nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und auch keine Planungsabsichten der Straßenbauverwaltung entgegen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
4.02	Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass jegliche bauliche Entwicklung insbesondere entlang der K 8360, die zu mehr Verkehr führt, der über den Knotenpunkt B 6/K 8360 abgewickelt wird, zu einer weiteren Verschärfung der bereits kritischen Verkehrsabläufe führt. Die damit einhergehenden zunehmenden Rückstaulängen in der Nebenrichtung (K 8360) führen wegen des zu geringen Knotenpunktabstandes auch zu verkehrlichen Problemen am Nachbarknoten K 8360/Otto-von-Guericke-Straße.	Wird berücksichtigt. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen des bereits vorliegenden Verkehrsgutachtens aus dem benachbarten REWE-Projekt zum Bebauungsplan „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ mit betrachtet; danach ist durch die geplante Wohngebietsentwicklung nicht mit zusätzlichen Rückstauproblemen auf der K 8360 zu rechnen. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße in Verbindung mit dem bestehenden ALDI-Knoten, sodass keine neuen Knotenpunkte geschaffen werden. Das Gutachten wird den Planunterlagen als Anlage 4 beigelegt und bestätigt, dass sich aus der arrondierenden Wohnnutzung keine relevanten zusätzlichen Belastungen für den Knotenpunkt B 6 / K 8360 ergeben. Die Hinweise werden auch im Kap. 7.1 „Verkehrerschließung“ in der Begründung ergänzt.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 04	Name: Landesamt für Straßenbau und Verkehr (AZ: 2.11-4045/1583/183-2025/3048)	Datum: 10.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.03	Die Aufgabe des Knotenpunktausbaues obliegt dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)/Niederlassung Leipzig und dem Landkreis Leipzig als Kreuzungsbeteiligten, ist aber gegenwärtig und auch in absehbarer Zeit nicht in Planung.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
4.04	Das LASuV/Niederlassung Leipzig stimmt den o. g. Vorentwurf des Bebauungsplanes unter Beachtung des genannten Hinweises zu.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. s. lfd. Nr. 4.02.

TöB-Nr.:	Name: Polizeidirektion Leipzig (AZ: PDL-GRM-2051/1570/21)	Datum: 14.01.2025
-----------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5.01	Aus Sicht der Polizeidirektion Leipzig bestehen gegen das oben genannte Vorhaben prinzipiell keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise sollten jedoch Beachtung finden. Die Einbringung eines klappbaren Pollers im Übergang zur Johannes-Göbel-Straße im Süden der Planstraße B erschließt sich aus polizeilicher Sicht nicht. Bei Vorliegen eines Rettungsszenariums im Bereich W1 und W2 wird es im Bereich der Örtlichkeit zu einer technischen Sperrung durch Einsatzfahrzeuge kommen und somit zur Verstopfung der Planstraße A und B. Unter den Gesichtspunkten, dass beide Planstraßen mit einer ausreichenden Breite vorgesehen sind und das schnellstmögliche Erreichen des Einsatzortes durch Rettungskräfte zu jeder Zeit zu gewährleisten ist, wird sich gegen die Aufstellung von Pollern, auch wenn diese zum Entriegeln und Ablegen gedacht sind, ausgesprochen. Die Gefahr, dass die Planstraße B zur Durchfahrtsstraße wird, ist als gering einzustufen, da die im Osten sowie im Süden anliegenden Straßen eine gut ausgebaute Substanz darstellen und somit einen zügigen Verkehrsfluss zulassen.	Wird berücksichtigt. Von der ursprünglich vorgesehenen Anordnung eines klappbaren Pollers im Bereich der Planstraße B wird abgesehen. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet aus Richtung der Industriestraße sowie der Panitzscher Straße uneingeschränkt für Einsatzfahrzeuge erreichbar ist und keine zusätzlichen Erschwernisse im Rettungsfall entstehen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung Gleichzeitig wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Planstraßen vorgesehen, um unerwünschte Durchgangsverkehre zu vermeiden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen der nachgelagerten Verkehrs- bzw. Ausführungsplanung.

TöB-Nr.:	Name: Polizeidirektion Leipzig (AZ: PDL-GRM-2051/1570/21)	Datum: 14.01.2025
-----------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5.02	Die Fahrbahnbreite der Stichstraßen, welche in Richtung Süden von der Planstraße B abgehen, sind nach hiesiger Meinung zu knapp bemessen. Laut der Erläuterung unter Punkt 3.2. ergibt die Planung eine spätere Breite von 3 Metern. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen aus 2006 und der Definierung, dass es sich hier um Wohnstraßen handelt, ist die Begegnung von Rad und PKW zu ermöglichen. Laut Richtlinie wird dafür eine Fahrbahnbreite von 3,80 Meter gefordert.	Wird teilweise berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wurden die Stichstraßen südlich der Planstraße B überprüft und angepasst. Bei den abgehenden Stichstraßen handelt es sich um kurze Anliegerstraßen mit ausschließlich ziel- und quellbezogenem Anliegerverkehr. Im Zuge der fortgeschriebenen Erschließungsplanung wurden diese Querschnitte überprüft und auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m angepasst. Damit ist die Befahrbarkeit für Anlieger, Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge gewährleistet. Für die Planstraßen A und B ist ein Begegnungsverkehr im Wohngebiet grundsätzlich vorgesehen. Der festgesetzte Straßenraum beträgt hierfür ca. 9,0 m (einschließlich Gehweg/Seitenräume und Stellplatz-/Parkbereichen). Eine reine Fahrbahnbreite von 3,80 m je Richtung bzw. eine „durchgehend großzügige“ Fahrbahnausbildung wird jedoch bewusst nicht vorgesehen, da dies den städtebaulichen Zielsetzungen einer verkehrsberuhigten Erschließung entgegenstehen und eine höhere Fahrgeschwindigkeit begünstigen würde. Durch die Querschnittsgestaltung mit Parkständen/Seitenräumen wird der Verkehrsablauf im Sinne einer Wohnstraße gedämpft und eine unerwünschte Nutzung als Abkürzungs- oder Durchgangsstraße vermieden. Die Querschnitte wurden durch den Erschließungsplaner fachlich geprüft und als funktionsgerecht für die vorgesehenen Verkehrsbelastungen bewertet.

TöB-Nr.:	Name: Polizeidirektion Leipzig (AZ: PDL-GRM-2051/1570/21)	Datum: 14.01.2025
-----------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
5.03	Empfohlen wird, da sich für diesen Bereich eine Zone 30 anbietet, genügend Parkmöglichkeiten einzuplanen. Die Auflage, zwei Stellflächen auf dem eigenen Grundstück zu erbauen, wird begrüßt.	Wird berücksichtigt. Die vorgeschlagene Verkehrsberuhigung sowie die Stellplatzanforderungen sind im Rahmen der weiteren Verkehrs- und Ausführungsplanung vorzusehen. Die örtliche Bauvorschrift zur verpflichtenden Herstellung von zwei Stellplätzen pro Grundstück bleibt bestehen; ergänzende Parkmöglichkeiten sind entsprechend der verkehrsplanerischen Empfehlungen zu errichten.
5.04	Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.	Wird berücksichtigt. Die Polizeidirektion Leipzig wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPIG zum Entwurf am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Archäologie Sachsen (AZ: 2-7051/97/525-2025/706)	Datum: 13.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.01	Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithische Siedlung [D-55050-02]). <i>Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.</i> <i>Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.</i> <i>Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.</i> Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden auf der Planzeichnung unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Kapitel 4.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.01	1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
8.02	Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Radonschutz werden entsprechend im Kapitel 12 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt.
8.03	Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis/ die Erwidernng des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Wird berücksichtigt. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPIG zum Entwurf am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.
8.04	2.3 Anforderungen zum Radonschutz Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m ³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden entsprechend im Kapitel 12 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luft-wechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.	

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.05	3 Geologie 3.2 Prüfergebnis Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben. Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen, und bitten darum, diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten. 3.3 Hinweise Geologie / Baugrund Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Eruptivkomplex. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von vulkanitischen Gesteinen des Rotliegend gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht sowie von etwa 15 bis 20 m mächtigen tertiären Sedimenten (Kies bis Ton, ggf. Braunkohle) bedeckt. Ab etwa 100 m bis 105 m NHN folgen etwa 20 m mächtige saalezeitliche Terrassensande bzw. –kiese, welche geländenah mit saalezeitlichem Geschiebelehm bzw. –mergel (um 5 m mächtig) bedeckt sind. [Geologische Karte, Lithofazieskarte Tertiär und Geodatenarchiv LfULG].	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Ausführungen aus dem Baugrundgutachten betrachtet. Sollte weitere Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert werden, sind diese im nachgelagerten Verfahren vorzulegen.
8.06	Mit [den Planunterlagen] wurde ein Baugrundgutachten übergeben. Dieses wurde vornehmlich zur Erkundung des nordöstlich der aktuellen Planungen gelegenen Einkaufsmarktes angefertigt. Im Rahmen der Anfertigung des Baugrundgutachtens wurden auch Bohrungen im geplanten Gebiet für Wohnbebauung niedergebracht. Somit ist davon auszugehen, dass die getroffenen Aussagen und Empfehlungen zum	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Ausführungen aus dem Baugrundgutachten als Voruntersuchung betrachtet. Sollte weitere Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert werden, sind diese im nachgelagerten Verfahren vorzulegen.

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Baugrund im Allgemeinen auch für das aktuell geplante Gebiet zutreffend sind. Im Baugrundgutachten werden zur gewinnungstechnischen Charakterisierung der Baugrundsichten Bodenklassen angegeben. Wir weisen darauf hin, dass die Bodenklassen im Zuge der Novellierung einiger Normen der VOB/C durch Homogenbereiche ersetzt wurden, für die charakteristische Kennwerte und Eigenschaften anzugeben sind. Im Baugrundgutachten fehlt weiterhin eine Zuordnung des Vorhabens in eine geotechnische Kategorie nach DIN EN 1997. Das übergebene Baugrundgutachten ist unserer Meinung nach als Baugrundvoruntersuchung einzustufen. Im weiteren Vorhabensverlauf sollte das Gutachten zur Baugrundhauptuntersuchung ergänzt, bzw. fortgeschrieben werden. Diesbezüglich empfehlen wir grundsätzlich im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.	Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden. In den Unterlagen wird der Hinweis auf eine ortskonkrete Untersuchung im Kap. 12 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.07	Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
8.08	Hydrogeologie Im Baugrundgutachten wird ein Grundwasserstand von ca. 119 m NHN (entspricht ca. 6 m unter Gelände) benannt. Zugleich wird der Bemessungswasserstand mit 5 m unter Gelände festgelegt. Wie korrekt erwähnt, stehen unter dem oberflächennah anstehenden Geschiebemergel (oft um ca. 4 bis 6 m mächtig) saalezeitliche Kiessande an. Diese sind komplett Grundwassergesättigt, wobei deutlich gespannte Druckverhältnisse herrschen. In einer direkt neben dem Plangebiet gelegenen Archivbohrung lag der Druckwasserspiegel bei weniger als 2 m unter Gelände. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Bemessungswasserstand zu korrigieren. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Mächtigkeit des Geschiebemergels kleinräumigen Änderungen unterliegen kann und damit bei der Anlage von Baugruben gespanntes Grundwasser angeschnitten werden kann. Es werden daher im Vorfeld der konkreten Baumaßnahmen standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Einschätzung, dass sich im Bereich der Bohrung 7 ein geeigneter Standort für eine Versickerungsanlage befindet, wird ausdrücklich <u>nicht</u> geteilt. Auch dort steht Geschiebemergel mit unterlagernden Kiessanden (gespanntes Grundwasser führend) an, so dass die fachlichen Anforderungen an die Errichtung einer Versickerungsanlage nicht erfüllt sind. Der lokal anhand einer Bodenprobe der Bohrung 7 ermittelte	Wird berücksichtigt. Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Dieses sieht – entsprechend der fachlichen Hinweise – keine Versickerungsanlagen im Plangebiet vor. Stattdessen wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenwasserkanalssystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Das Rückhaltebecken dient der Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers. Die hydraulische Bemessung erfolgte auf Grundlage der statistischen Niederschlagsdaten sowie eines Bemessungsregens mit einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 3,4 l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde mit rund 490 m³ ermittelt; tatsächlich wird ein Einstauvolumen von etwa 506 m³ bereitgestellt. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis geführt. Damit wird die im Belang positiv bewertete Planung eines Regenrückhaltebeckens anstelle einer Versickerungsanlage umgesetzt. Die vom LfULG angesprochenen Aspekte zur Baugrundsituation, zum Bemessungswasserstand sowie zur möglichen Ausbildung gespannter Grundwasserverhältnisse betreffen überwiegend die konkrete bautechnische Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens und die

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Durchlässigkeitsbeiwert von 1,9 E-06 m/s ist <u>kein ausreichender Beleg</u> für eine entsprechende Standorteignung. Entsprechend ist es zu begrüßen, dass gemäß den aktuellen Planungen in [Vorentwurf B-Plan] auf eine Versickerungsanlage verzichtet wird und stattdessen ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf geplant wird. <u>Dies sollte auch bei der Fortschreibung der Planungen so beibehalten werden.</u> Das Regenrückhaltebecken soll jedoch nicht bis in die Kiessande reichen, da sonst unweigerlich das gespannte Grundwasser freigelegt wird (Entstehung einer Grundwasserblänke). Folglich ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens vor Baubeginn eine geeignete Baugrunduntersuchung durchzuführen. Dabei sollte auch die notwendige Restmächtigkeit des Geschiebemergels an der Basis des Regenrückhaltebeckens berechnet werden, um einen hydraulischen Grundbruch zu verhindern.	Baugrubenplanung sind im Rahmen der nachgelagerten Objekt- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Entsprechend den Hinweisen des Landesamtes werden hierfür standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn durchgeführt, um insbesondere die Restmächtigkeit des Geschiebemergels sowie mögliche Auswirkungen auf das gespannte Grundwasser zu prüfen. Die Hinweise werden im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt sowie in Niederschlagswasserbewirtschaftung als Hinweis unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 08	Name: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/250/12)	Datum: 22.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8.09	Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fach-daten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu über-mitteln (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden entsprechend im Kapitel 12 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 15	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: o.A.)	Datum: 20.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.01	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u> Bei uns laufen aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Eine Erschließung ist frühzeitig zu beantragen. Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit dem Straßen- und Gehwegbau. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung. Für die Versorgung der geplanten Bebauung wird mindestens eine neue Trafostation erforderlich, je nach geplantem Leistungsbedarf können es auch mehr sein. Dafür sind Standorte innerhalb des Gebietes vorzusehen. Die erforderliche Fläche beträgt ca. 30m² pro Trafostation. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung. Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enviaM benötigt eine Trassenbreite von 0,80 m. Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort benötigen wir eine Versorgungsfläche von ca. 5 m x 6 m. Der Vorschlag ist im beigefügten Planausschnitt farbig gekennzeichnet. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern.	Wird berücksichtigt. Die für die Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation wird auf der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die vorhandenen Leitungsbestände sowie die von Mitteldeutscher Netzgesellschaft übermittelten Trassen und Schutzstreifen werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und im Kapitel 8.6 „Stromversorgung“ der Begründung erläutert. Bei der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung erfolgt eine frühzeitige Abstimmung zur Lage der Trafostation und zur Einordnung der Leitungen entsprechend DIN 1998 sowie den geforderten Schutzstreifen. Die Trafostation wird auf der Planzeichnung festgesetzt

TöB-Nr.: 15	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: o.A.)	Datum: 20.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Dies insbesondere vor dem Hintergrund des § 2 EEG, nach welchem die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und diese der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen. Im Rahmen der Energie- und Mobilitätswende ist damit eine Transformatorstation ein wichtiger Bestandteil, weil diese die Funktionsfähigkeit des Netzes sicherstellt und erneuerbare Energien nachhaltig genutzt werden können. Wir bitten daher darum, diesen vorrangigen Belang in der Satzung zu berücksichtigen. Die vorhandenen Mittelspannungsanlagen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 3,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz- Platten/Folien. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.	

TöB-Nr.: 15	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: o.A.)	Datum: 20.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.02	Stellungnahme Fernmeldeanlagen (FM) In dem von Ihnen angefragten Bereich befindet sich eine Planung für Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH. Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen. Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.	Wird berücksichtigt. Die Bestandsleitungen der Fernmeldeanlagen werden nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen. Die Hinweise werden im Kapitel 8.8 „Telekommunikation“ in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 16	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (AZ: VS-O-W-G/Rud)	Datum: 16.12.2024
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.01	Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Hinweise werden gemäß den nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt.

TöB-Nr.: 16	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (AZ: VS-O-W-G/Rud)	Datum: 16.12.2024
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.02	Gasniederdruckleitungen Dazu übergeben wir den Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung. Im angegebenen Bereich befinden sich weiterhin stillgelegte Leitungen. Deren Verlauf können Sie eben-falls den Bestandsplan entnehmen. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab. Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist. Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum. Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/ Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.	Wird berücksichtigt. Die Gasleitungen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der Hinweis zu den einzuhaltenden Abstandsflächen wird im Kapitel 8.7 „Gasversorgung“ in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Stand ist jedoch eine Umverlegung nicht zu erwarten.

TöB-Nr.: 17	Name: Deutsche Telekom Technik GmbH (AZ: Ost13_2025_142728)	Datum: 16.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.01	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Wird berücksichtigt. Die Bestandsleitungen der Telekom werden nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen. Die Hinweise werden im Kapitel 8.8 „Telekommunikation“ in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

TöB-Nr.: 17	Name: Deutsche Telekom Technik GmbH (AZ: Ost13_2025_142728)	Datum: 16.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17.02	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Wird berücksichtigt. Die von der Telekom geforderte Leitungszone sowie die technischen Hinweise zum Umgang mit Baumpflanzungen werden im Kapitel 8.8 „Telekommunikation“ der Begründung ergänzt und im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet. Eine verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzung der Leitungszone ist jedoch nicht möglich, da Telekommunikationsleitungen gemäß § 9 BauGB nicht festsetzungsfähig, sondern lediglich nachrichtlich darstellbar sind. Die konfliktfreie Leitungsführung wird in der Ausführungsplanung sichergestellt.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 19	Name: 50Hertz (AZ: 2025-000014-01-OGZ)	Datum: 07.01.2025
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
19.01	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden. Informationshalber möchten wir mitteilen, dass sich Ihr Vorhaben im Bereich des geplanten Vorhabens M636a gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können Sie folgender Internetpräsenz entnehmen https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.01	<u>Allgemeines</u> Gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich einer Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlagen usw. sind gem. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Ebenso wäre für die Einleitungen in ein Gewässer und die Errichtung der dafür erforderlichen Einleitbauwerke eine Genehmigung gem. § 26 SächsWG zu beantragen.	Wird berücksichtigt. Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und mit dem AZV Parthe abgestimmtes sowie genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Entsprechende Zusagen zum Erschließungskonzept wurden seitens des AZV dem Erschließungsplaner am 24.11.2025 in Aussicht gestellt.
22.02	Schmutz- und niederschlagswasserseitige Abwasseranlagen, welche zukünftig in den Betrieb der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft übertragen werden sollen, sind <u>grundsätzlich</u> im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten. Der erforderliche Flächenbedarf ist nach § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB bereits im Bebauungsplan konkret auszuweisen. Sämtliche Anlagen der Abwasserbeseitigung sind nach behördlichen Vorschriften und Auflagen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik, einschlägigen Regelungen der DIN sowie den Bemessungsvorschriften der DWA und den Planungs- und Ausführungsgrundsätzen des AZV Parthe und erst nach vorheriger Abstimmung und schriftlicher Genehmigung zu errichten. Die Übertragung der Entwässerungsanlagen und/oder von Anlagenteilen ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Eine Bestätigung der gesicherten abwasserseitigen Erschließung bedarf zwingend eines mit dem AZV Parthe abgestimmten und genehmigungsreifen Entwässerungskonzeptes für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes.	Wird berücksichtigt, Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und mit dem AZV Parthe abgestimmtes sowie genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Grundsätzlich wird angestrebt, Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu bewirtschaften und damit den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Hierzu ist vorgesehen, Niederschlagswasser auf den Grundstücken teilweise zurückzuhalten und zu nutzen (z. B. über Zisternen) sowie Versickerungs- und Verdunstungsprozesse zu fördern. Ergänzend werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden wird das Niederschlagswasser des Baugebietes über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich in der Grünfläche des Plangebietes zugeführt. Dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung von maximal 3,4 l/s in den südlich gelegenen Graben „Am Wassergraben“.

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Gleichzeitig wird ein Teil des Wassers im Rückhaltebecken versickert bzw. verdunstet. Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage der maßgeblichen Niederschlagsdaten für ein Bemessungsregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren dimensioniert und verfügt über ein Rückhaltevolumen von rund 490 m³. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis geführt. Damit ist eine geordnete und schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Erschließungsplanung grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden, die ist bereits Bestandteil der Unterlagen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Parthe und unter Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke (DIN, DWA sowie Planungs- und Ausführungsgrundsätze des AZV Parthe). Die Herstellung sowie eine mögliche Übertragung der Anlagen in den Betrieb des AZV Parthe werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt. Die Hinweise werden im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt sowie in Niederschlagswasserbewirtschaftung als Hinweis unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.03	Der AZV Parthe hat sich bereits in seinen Stellungnahmen vom 15.07.2019 zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf — Einkaufsmarkt“ und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf sowie der Stellungnahme vom 24.02.2021 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf — Einkaufsmarkt“ und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf zur abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes geäußert. Vorgaben und Hinweise aus diesen Schreiben, insbesondere der Umgang mit dem Niederschlagswasser, sind nicht berücksichtigt.	Wird berücksichtigt. Die genannten Stellungnahmen des AZV Parthe aus den Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ sowie zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der jeweiligen Planverfahren berücksichtigt. Die darin enthaltenen Hinweise, insbesondere zum Umgang mit Niederschlagswasser, sind in die fortgeschriebene Entwässerungsplanung eingeflossen. Grundlage hierfür bildet das aktualisierte Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch (Stand 17.05.2025), welches Bestandteil der Planunterlagen ist. Soweit sich die Hinweise auf Detailfragen der technischen Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen beziehen, werden diese im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie in Abstimmung mit dem AZV Parthe berücksichtigt.
22.04	<u>Schmutzwasser</u> Das mit dem AZV Parthe nicht abgestimmte Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sieht eine Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über den Mischwasserkanal in der Johannes-Gördel-Straße in die öffentlichen Abwasseranlagen vor. Die erwarteten Einleitmengen sind derzeit unbekannt, da der Umfang der Nutzung durch Wohnbebauung sowie dem geplanten Sozial- und Pflegebereich noch offen ist. Von einer Übernahme häuslichen Schmutzwassers kann grundsätzlich ausgegangen werden.	Wird berücksichtigt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Johannes-Göldel-Straße einzuleiten. Grundsätzlich ist von der Einleitung häuslichen Schmutzwassers auszugehen. Entsprechende Zusagen zum Erschließungskonzepts wurden seitens des AZV dem Erschließungsplaner am 24.11.2025 in Aussicht gestellt. Die konkret zu erwartenden Einleitmengen hängen vom Umfang der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung sowie

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Eine Prüfung und Bestätigung der gesicherten schmutzwasserseitigen Erschließung kann aber erst nach der Bekanntgabe der erwarteten Einleitmengen erfolgen. Zur Entsorgung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf es bei einer angestrebten Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen bereits im Zuge der Planung der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu möglichen Einleitbedingungen. Dies gilt auch für die Einleitung für Schmutzwasser im Zusammenhang mit einer gewerblichen Essensausgabe.	Einrichtungen für seniorengerechtes Wohnen) ab. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ermittelt und mit dem Abwasserzweckverband Parthe abgestimmt. Eine abschließende Bestätigung der gesicherten schmutzwasserseitigen Erschließung kann daher erst auf Grundlage der konkretisierten Einleitmengen erfolgen. Sollten im Plangebiet Nutzungen entstehen, bei denen gewerblich verschmutztes Abwasser anfällt (z. B. im Zusammenhang mit einer gewerblichen Essensausgabe), hat die erforderliche Abstimmung zu Einleitbedingungen und ggf. notwendigen Vorbehandlungsmaßnahmen im Zuge der konkreten Objektplanung und im Rahmen der Abstimmung mit dem AZV Parthe erfolgen. Die Hinweise werden im Kapitel 7.4 „Schmutzwasserentsorgung“ und Kap. 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ der Begründung ergänzt.
22.05	<u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Das Entwässerungskonzept vom 04.08.2022 sieht eine Sammlung des auf den Baugrundstücken sowie den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers in einem zentralen Regenrückhaltebecken und eine anschließende auf 6,4 l/s gedrosselte Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen über den Mischwasserkanal in der Johannes-Gördel-Straße vor. In den vorangegangenen Stellungnahmen des AZV Parthe wurde bereits erläutert, dass eine Einleitung anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die öffentlichen Abwasseranlagen vollumfänglich ausgeschlossen ist. Dies schließt auch eine gedrosselte Einleitung ein.	Wird berücksichtigt, Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Grundsätzlich wird angestrebt, Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu bewirtschaften und damit den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Hierzu ist vorgesehen, Niederschlagswasser auf den Grundstücken teilweise zurückzuhalten und zu nutzen (z. B. über Zisternen) sowie Versickerungs- und Verdunstungsprozesse zu fördern. Ergänzend werden wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden wird das Niederschlagswasser des

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Baugebietes über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung von maximal 3,4 l/s in den südlich gelegenen Graben „Am Wassergraben“. Gleichzeitig wird ein Teil des Wassers im Rückhaltebecken versickert bzw. verdunstet. Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage der maßgeblichen Niederschlagsdaten für ein Bemessungsregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren dimensioniert und verfügt über ein Rückhaltevolumen von rund 490 m³. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis geführt. Damit ist eine geordnete und schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Hinweise werden im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt sowie in Niederschlagswasserbewirtschaftung als Hinweis unter III. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.06	Das im Zuge einer Versiegelung von Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist demzufolge ausschließlich dezentral zu entsorgen. Dazu sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan die Vorgaben und Hinweise zur zukünftigen Niederschlagswasserentsorgung festzuschreiben. Unter Bewertung der örtlichen Gegebenheiten sind die Entwässerungsvarianten abzuwägen und die daraus resultierenden Vorgaben in den Bebauungsplan und/oder die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die dafür erforderlichen bemessungsrelevanten Faktoren sind bereits im Rahmen des Planverfahrens zusammen zu stellen und basierend auf dem Maß der baulichen Nutzung einschließlich der gem. der Begründung zum Bebauungsplan zulässigen Überschreitung der zu erwartende Flächenbedarf für die Verbringung anfallenden Niederschlagswassers zu ermitteln. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB im Bebauungsplan als flächenkonkrete Festsetzungen für die jeweiligen Baugrundstücke bzw. zentral auszuweisen. Dabei sind die Vorgaben und Hinweise der geltenden DWA-A 138-1 umzusetzen und die gewählte Entwässerungslösung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Leipzig abzustimmen.	Wird teilweise berücksichtigt, Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept von Ingenieurbüro Hirsch vor (siehe Anlage 2). Im Rahmen des Niederschlagswasserkonzeptes wurden die örtlichen Gegebenheiten, die Bodenverhältnisse sowie die zu erwartenden versiegelten Flächen berücksichtigt und die geeignete Entwässerungsvariante ermittelt. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurde das erforderliche Rückhaltevolumen für das Regenrückhaltebecken berechnet und die hierfür benötigte Fläche im Bebauungsplan gesichert. Die Planung orientiert sich an den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere den Vorgaben der DWA-A 138-1. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig im Rahmen der weiteren Planungsschritte. Im Zuge der Entwurfserstellung werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu gehört insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des Regenrückhaltebeckens im westlichen Bereich des Plangebietes auf der Planzeichnung. Zudem wird ein Hinweis zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung auf die Planzeichnung unter „III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt. Daneben werden die Hinweise auch im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ in der Begründung ergänzt. Damit sind die grundlegenden Vorgaben zur zukünftigen Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplan dokumentiert.

TöB-Nr.: 22	Name: Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 23.01.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.07	<u>Fazit:</u> Wie bereits mehrfach erwähnt, kann die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes erst mit der Vorlage eines genehmigungsfähigen vorabgestimmten Entwässerungskonzeptes einschließlich einer Entscheidung über die zukünftige Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes und der Einholung der dafür relevanten Nachweise und/oder Erlaubnisse sowie der Sicherung des Flächenbedarfes als gesichert angesehen werden.	Wird berücksichtigt. Es wird auf die vorherigen Ausführungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung verwiesen (TöB lfd.-Nr 22). Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch vor, welches Grundlage der entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes bildet. Die für die Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert. Die weitere Konkretisierung der Entwässerungsanlagen sowie die erforderlichen Abstimmungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Parthe sowie der zuständigen Wasserbehörde.

TöB-Nr.: 23	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (AZ: o.A.)	Datum: 19.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.01	<u>Trinkwasserversorgung</u> Die errichtete Zufahrt für den Einkaufsmarkt im Norden des Geltungsbereiches soll auch der Erschließung des Wohngebietes dienen. Hier ist ein Trinkwasserringschluss für die Trink- und Löschwasserversorgung der Wohnbebauung und des Sportplatzes einzuordnen. Die Anbindepunkte für den Ringschluss befinden sich an den Trinkwasserleitungen DN 200 AZ in der Panitzscher Straße und DN 80 AZ in der Johannes-Gödel-Straße. Im Zuge der weiteren Planung/Erschließungsplanung können dann konkretere Angaben zu notwendigen Leitungsbaumaßnahmen und Angaben zum Löschwasser gemacht werden. Prinzipiell gilt: Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – auch hinsichtlich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse. Die vom Vorhabenträger vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung bei der LWW, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung, vorzulegen.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zur berücksichtigen.

TöB-Nr.: 23	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (AZ: o.A.)	Datum: 19.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.02	Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der LWW.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im Kap. 8.5 „Niederschlagswasser“ in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zur berücksichtigen.
23.03	<u>Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung</u> Die Abwasserentsorgung des o. g. Plangebietes obliegt dem Abwasserzweckverband AZV für die Reinhaltung der Parthe und muss von diesem wahrgenommen werden. Nehmen Sie bitte diesbezüglich direkte Verbindung mit dem Abwasserzweckverband auf.	Wird berücksichtigt. Der Abwasserzweckverband AZV für die Reinhaltung der Parthe wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung an dem Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme mit Datum vom 09.12.2024 vor. Die Abwägung zu dem eingegangenen Belangen befindet sich in der lfd.-Nr. 22 des hier vorliegenden Abwägungsprotokolls.
23.04	<u>Technische Voraussetzungen</u> Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen kann digital in unserer Plankammer abgefordert werden. Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Versorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der LWW enthalten.	Wird berücksichtigt. Es befinden sich keine bestehenden wasserwirtschaftlichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Hinweise sind daher im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

TöB-Nr.: 23	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (AZ: o.A.)	Datum: 19.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.05	Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten zu sichern. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ersetzt keine dingliche Sicherung. Bei der Planung von öffentlichen Versorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die LWW übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass - der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk 0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht, - die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt, die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt), Je nach Fortschrittsstand des Vorhabens fordern die LWW, die dazugehörigen Planunterlagen der jeweiligen Leistungsphasen (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung) dem Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung digital vorzulegen. Die Planungsunterlagen werden danach den zuständigen Fachbereichen zur Prüfung und technischen Stellungnahme zugeleitet.	Wird berücksichtigt. Die angesprochenen Anforderungen betreffen insbesondere die geplanten privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“ im Bereich der Hausanschlüsse und sind im Zuge der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die dingliche Sicherung der Leitungstrassen erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über entsprechende Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten. Die Hinweise werden im Kap. 12 „Hinweise“ in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zur berücksichtigen.

TöB-Nr.: 23	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (AZ: o.A.)	Datum: 19.02.2025
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.06	<u>Weitere zu beachtende Hinweise</u> Die in dieser Stellungnahme erfolgte Feststellung der technischen Möglichkeiten verpflichtet die LWW nicht, die Wasserversorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen. Zur trinkwasserseitigen Erschließung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der LWW. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Versorgung und die mit der Planung sowie Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen. Von Seiten der LWW wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden im Kapitel 8.2 „Trinkwasserversorgung“ in der Begründung ergänzt und sind im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.
23.07	Unter der Voraussetzung der Einhaltung und Beachtung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedingungen, Maßgaben und Hinweise stimmen die LWW dem Entwurf des Bebauungsplans zu.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise der KWL wurden entsprechend der vorherigen Ausführungen berücksichtigt.
23.08	Im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens bitten wir durch den jeweiligen Erschließungsträger bzw. das mit der wasserwirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes beauftragten Planungsbüro die vorgenannten Technischen Regelwerke und die allgemeinen Versorgungsbedingungen der LWW abzufordern. Die Regelwerke der LWW sind jederzeit abrufbar unter: https://www.l.de/gruppe/einkauf-logistik/regelwerke/.	Wird berücksichtigt. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPIG zum Entwurf am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
31.01	Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 17 Einfamilienhäusern sowie eines Gebäudes für Seniorenwohnen/Pflege, eines Gebäudes mit medizinischen Dienstleistungen sowie eines Gebäudes mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation geschaffen werden. Zugleich soll dadurch eine städtebauliche Abrundung der Ortslage sowie Gestaltung und Abgrenzung vom künftigen Außenbereich durch grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“, so dass zur Projektrealisierung eine Ausgliederung aus dem LSG notwendig wird. 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.	Wird berücksichtigt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine positive Stellungnahme konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“.
31.02	Hierzu hat die Stadt Leipzig folgende Hinweise: Bedarfsermittlung / Mischgebiet Mit Seniorenwohnen wird aufgrund der demographischen Alterung ein nachgefragtes Segment bedient. Der Standort ist über Buslinien fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Der Zugang zu schienengebundenem ÖPNV liegt im Abstand von ca. 700 m. Der Zugang zu Einzelhandelseinrichtungen ist umfänglich gegeben. In der isolierten Betrachtung ist die geplante Entwicklung daher nachvollziehbar. Allerdings fehlt in der Begründung des Bebauungsplans die Herleitung für den Bedarf an Einfamilienhäusern. Hier wird um die Berücksichtigung des Bewertungstools, welches im Rahmen der 2023 abgeschlossenen Forschungsprojekte interko2 und StadtLandNavi in Bezug auf	Wird berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) sowie unter Einbeziehung der im Gemeindegebiet parallel verfolgten Wohnbauentwicklungen geprüft. Die durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3–5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Wohnflächenbedarf und künftigen Leerstand erarbeitet wurde, gebeten. Das kommt insbesondere daher zum Tragen, dass parallel dazu mit dem B-Plan „Borsdorf - Änd. B-Plan An der Dresdner Landstraße, 2. Entwurf“ eine weitere Fläche mit Einfamilienhäusern und Seniorenwohnen entwickelt wird. Außerdem wird hierbei auch um die Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnbauflächen für 38 Reihenhäuser gemäß des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Oststraße Borsdorf“ (in der Fassung vom 16.08.2024) gebeten. Diese Planungen müssen gemeinsam betrachtet und dargelegt werden, ob der Bedarf nur mit der Realisierung aller Planungen zu decken ist. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass durch die Errichtung von Seniorenwohnanlagen bestehende Einfamilienhäuser frei werden, die die Nachfrage nach Eigenheimen – mind. anteilig – decken können. Da das Bewertungstool vom Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen fortgeführt werden soll und damit auch künftig für Flächenbewertungen zur Verfügung steht, sollten im Sinne einer nachhaltig tragfähigen Siedlungsentwicklung auch künftige geplante Siedlungserweiterungen einer Bewertung durch das Bewertungstool unterzogen werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die für WA 2 beschriebenen Nutzungen nicht eher die Festsetzung eines Mischgebietes sowie die Festsetzung einer Mindesthöhe erfordern, um die avisierte Entwicklung der gemischten Nutzungen zu sichern.	Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur sehr eingeschränkt realisierbar. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (u. a. Wachstumfabrik, Oststraße) führen zwar zu einem rechnerischen Zuwachs an Wohneinheiten, adressieren jedoch überwiegend den Geschosswohnungsbau. Diese Projekte decken damit andere Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum insbesondere im Einfamilienhausbereich oder seniorengerechtes Wohnen. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird sowie Wohnformen nachgefragt werden, die für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen errichtet sind und hierfür eine anhaltend hohe Nachfrage besteht. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei. Eine interkommunale Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Brandis liegt mit Datum vom 03.03.2021 vor. Für die Ausweisung der geplanten Anzahl an Wohneinheiten entfaltet insofern die vorliegende Planung keine

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		überörtliche Steuerungswirkung, sondern bewegt sich im Rahmen einer maßvollen, arrondierenden Entwicklung.
31.03	<u>Anpassung an Klimawandelfolgen und Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u> Der Klimawandel bringt die Notwendigkeit mit sich, den resultierenden Herausforderungen auf breiter, regionaler Ebene zu begegnen. Auf Grundlage der Integrierten Wasserkonzeption für die Stadt Leipzig und die Region (InWako) sowie des beim Grünen Ring Leipzig (GRL) bzw. bei der Stadt Leipzig angesiedelten Projektmanagements zum Klimaangepassten Wassermanagement in der Region ergeben sich einige Hinweise und Empfehlungen. Für die Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" der Gemeinde Borsdorf sind folgende Hinweise zu beachten: Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Gemeinde Borsdorf vielfältige Möglichkeiten, die Grundlagen für eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung und eine damit einhergehende verbesserte Anpassung an die Klimawandelfolgen im Plangebiet zu schaffen. Nach Sichtung des vorliegenden Vorentwurfs einschließlich zur Verfügung gestellter Unterlagen wird dahingehend dringend empfohlen, zusätzliche textliche und planzeichnerische Festsetzungen aufzunehmen, mit Hilfe derer eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung realisiert werden kann. Dies betrifft z.B. eine Festsetzung zu Dachform und Dachneigung, um die Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung als Bestandteil eines integrierten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zu ermöglichen. Trotz der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der	Wird berücksichtigt. Es wird auf die vorherigen Ausführungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung verwiesen (TöB lfd.-Nr 22). Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch vor, welches Grundlage der entwässerungstechnischen Planung bildet. Dieses sieht eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet sowie eine gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken vor. Im Zuge der Entwurfserstellung werden hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan ergänzt. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Regenrückhaltebeckens werden auch Hinweise zur wassersensiblen Gestaltung von Oberflächenbefestigungen sowie zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aufgenommen. Die Nutzung von Dachflächen für Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung, beispielsweise durch Dachbegrünungen, wird im Bebauungsplan für das WA 2 (Geschossbau) festgesetzt. Für die WA 1 (Einfamilienhäuser) sind zudem Nebenanlagen zu begrünen. Diese Festsetzungen werden auf der Planzeichnung unter I. Textliche Festsetzungen in Punkt 5 sowie im Kapitel 10 „Naturschutz- und Landschaftspflege“ in der Begründung ergänzt. Hinsichtlich der Oberflächenbefestigungen wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen aus Maßnahme A5 hingewiesen. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrten und

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	anstehenden Bodenschichten sollte in Abhängigkeit der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers geprüft werden, ob die Zufahrtsstraßen mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet werden können.	Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie der technischen Anforderungen. Die fachlichen Erläuterungen werden in den im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ der Begründung ergänzt. Damit werden die Belange einer klimaangepassten Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan berücksichtigt.
31.04	Um das geplante Regenrückhaltebecken als gestalterisches und ökologisch wertvolles blaugrünes Element in der neu zu schaffenden Parkfläche erlebbar zu machen, wird empfohlen, auf eine Umzäunung zu verzichten. Ggf. ist dafür eine größere Dimensionierung erforderlich, um die maximale Einstautiefe zu reduzieren. Die jetzige Dimensionierung basiert auf hydraulischen Berechnungen auf Grundlage von KOSTRA-DWD-2010R-Daten. Seit 01.01.2023 ist die gültige Version KOSTRA-DWD-2020, wonach das Erschließungskonzept überarbeitet werden sollte. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird unter Referenz auf das vorliegende Baugrundgutachten ausgeschlossen. Tatsächlich weist dieses jedoch im Bereich der Bohrung 7 einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1.9 \times 10^{-6} \text{ ms}^{-1}$ nach und ordnet diesen Standort als geeignet für ein zentrales Sickerbauwerk auf dem Gebiet ein. Es wird daher eindringlich empfohlen, diese Möglichkeit näher zu prüfen und ggf. die Lage und bauliche Ausführung der Planstraße – welche derzeit noch über den Bereich der Bohrung 7 führt – entsprechend anzupassen. Grundsätzlich wird kritisch gesehen, das im Regenrückhaltebecken gesammelte Niederschlagswasser, wenn auch verzögert, in die	Wird berücksichtigt. Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch vor (siehe Anlage 2). Dieses bildet die Grundlage der entwässerungstechnischen Planung für das Plangebiet. Danach wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Im Rahmen der Erarbeitung des Niederschlagswasserkonzeptes wurden die örtlichen Bodenverhältnisse, die zu erwartenden versiegelten Flächen sowie die hydraulischen Bemessungsgrundlagen berücksichtigt und die geeignete Entwässerungsvariante ermittelt. Die Bemessung der Rückhalteanlage erfolgte auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bearbeitung verfügbaren Niederschlagsdaten. Im Zuge der weiteren Planungsschritte werden die aktuell gültigen KOSTRA-DWD-2020-Daten berücksichtigt und bei Bedarf in die Detailbemessung der Entwässerungsanlagen einbezogen. Die konkrete bauliche Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, einschließlich möglicher gestalterischer Einbindung in die angrenzende

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Mischwasserkanalisation abzuleiten und damit dem lokalen Wasserhaushalt zu entziehen. Auch unter der Berücksichtigung der gegenwärtigen Auslastung des Borsdorfer Mischwassersystems wird eine naturnahe Behandlung des Niederschlags empfohlen. In Orientierung an den naturnahen Wasserhaushalt (einschließlich Verdunstung, Versickerung, Abfluss (Oberflächen- und Zwischenabfluss)) sollte das Erschließungskonzept noch einmal grundlegend aktualisiert werden. Das Ziel sollte hierbei sein, die Ableitung von gereinigtem Niederschlagswasser nur als nachweislich letzte Möglichkeit in Erwägung zu ziehen. Bestandteile eines solchen Konzeptes sollten auch Elemente wie Dachbegrünung, Flächenverdunstung und -versickerung sowie Speichersysteme sein. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Einbeziehung der nahegelegenen Standgewässer als potentiell zusätzliche naturnahe Rückhalteräume. Speziell die mögliche Einleitung in das Standgewässer westlich des Plangebiets und direkt nördlich der Straße „Am langen Feld“ sollte dahingehend geprüft werden. Dieses verfügt über eine Überleitung in die Parthe. Gerade da deren Einzugsgebiet als „Fließgewässereinzugsgebiet mit sehr hoher Sensitivität gegenüber Trockenphasen“ gilt (Regionalplan Leipzig Westsachsen (RP), Umweltbericht, Karte U-12, Klimacheck) sollte ein möglichst naturnaher Umgang mit dem anfallenden Niederschlag in diesem angestrebt werden.	Grünfläche sowie Fragen der Dimensionierung oder Sicherung der Anlage, ist Gegenstand der weiteren Objekt- und Ausführungsplanung. Das Rückhaltebecken soll jedoch dauerhaft begrünt und regelmäßig gemäht werden. Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Versickerung, Verdunstung oder naturnahen Behandlung von Niederschlagswasser ist festzustellen, dass diese Aspekte bereits im Rahmen der Entwurfserstellung geprüft wurden. Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten Bodenverhältnisse und der hydraulischen Randbedingungen wurde eine zentrale Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung als fachlich geeignete und genehmigungsfähige Lösung gewählt. Die weitergehende Konkretisierung der technischen Ausführung sowie eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
31.05	Auch wenn der Boden des Plangebiets nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, ist dieser hinsichtlich seiner sonstigen Funktionsausübung durchaus anderweitig relevant und als schützenswertes Gut zu betrachten. So sind im Regionalplan für Leipzig-Westachsen die betreffenden Flächen des Plangebiets als Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion ausgewiesen (Festlegungen, „Böden mit besonderer Funktionalität“, Karte 13). Gerade vor dem Hintergrund, dass das Gebiet als eines mit einem sehr hohem Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers gilt (RP, Umweltbericht, Karte U-3, Schutzgut Wasser), ist die Aufrechterhaltung der Filterfunktion des Bodens relevant und jegliche Art Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.	Wird berücksichtigt. Durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche und der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Terrassen, Wege und Stellflächen wird dem Vermeidungsgebot entsprochen und Versiegelungen auf ein Mindestmaß begrenzt (siehe Maßnahme A5). Die Festsetzungen zu dauerhaften Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen, insbesondere der öffentlichen Parkanlage sowie Pflanzgebote tragen zu einer Sicherung und Aufwertung der bereits durch die langjährige Landwirtschaft beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
31.06	Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" nicht alle bestehenden Möglichkeiten, sich nachhaltig den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzustellen sowie eine naturnahe wie auch zeitgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung zu gewährleisten, ausgeschöpft werden. In Anbetracht der Herausforderungen, denen wir uns in der Region insgesamt ausgesetzt sehen, wird daher dringend empfohlen, diesbezüglich nachzusteuern.	Wird berücksichtigt. Auf die vorstehenden Ausführungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zu Maßnahmen der Klimaanpassung wird verwiesen. Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch vor, welches Grundlage der entwässerungstechnischen Planung bildet. Dieses sieht eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet sowie eine gedrosselte Ableitung über ein Regenrückhaltebecken vor. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur wassersensiblen Gestaltung von Freiflächen, zur Förderung der Verdunstung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen berücksichtigt. Die weitergehende Konkretisierung der technischen Ausführung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

TöB-Nr.: 31	Name: Stadt Leipzig (AZ: o.A.)	Datum: 24.01.2025
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
31.07	<u>Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“</u> Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ und im Westen in unmittelbarer Umgebung befindet sich das FFH-Gebiet „Partheaue“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Parthe. Ob eine Ausgliederung mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist, obliegt den zuständigen Stellen im Landkreis Leipzig sowie der im Rahmen des weiteren Verfahrens durchzuführenden Umweltprüfung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des FFH-Gebiets ist eine FFH-Vorprüfung zu empfehlen. Das LSG „Partheaue“ verläuft auch auf dem Gebiet der Stadt Leipzig und bildet eine wichtige Grünachse/Biotopverbindung. Durch die Beeinträchtigungen des LSG sind die Belange der Stadt Leipzig mittelbar betroffen. Angesichts der oben genannten Infragestellung bezüglich des tatsächlichen Wohnbedarfes ist abzuwägen, ob die Neuinanspruchnahme von Freiflächen – zumal in einem Landschaftsschutzgebiet – gerechtfertigt ist. Im Zuge des Ausgliederungsverfahrens des LSG „Partheaue“ ist die Stadt Leipzig zu beteiligen.	Wird berücksichtigt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine positive Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“. Im Umweltbericht (Kap. 2.12 Schutzgebiete und -objekte) wurde der Bezug zum FFH-Gebiet bereits geprüft. Aufgrund der Entfernung zum Rand des Schutzgebietes sind keine Wirkungen abzuleiten, die bis hierhin wirken. Zudem befinden sich Bebauung und Gehölzbestände zwischen den beiden Gebieten. Die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung kann nicht abgeleitet werden.

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	04.02.2025
-------------	-----------	--------------	-------------------------	---------------	-------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.01	Für das neue Wohngebiet nördlich von Borsdorf wird die Ableitung des Schmutzwassers und dosiert auch des Regenwassers in die Kanalisation der Johannes-Göldel-Straße geplant. Wir möchten als Nichtfachleute, aber Anwohner gewisse Zweifel an der Aufnahmekapazität der Abwasserleitung auf unserer Straße und fortführend zur Nordstraße nennen. Seit dem Asphaltieren der umgebenden Straßen etwa 1996 haben die Leitungen hier und weiter zur und in der Nordstraße bei intensiven, seltenen Regengüssen die Ableitung nicht bewältigen können, so dass u. a. Wasser aus den Gullideckeln auf die Straße getreten ist. Nach einigen Jahren wurde damals die Abwasserleitung nach unserer Kenntnis durch Gewächseinwuchs beeinträchtigt und mit einer Kunststoffschicht innen versehen. Seitdem gibt es nach unserer Kenntnis keine wesentlichen Probleme mehr. Inzwischen sind allerdings auch in der Nordstraße Entwässerungen neuer Gebäude dazugekommen. Wir möchten die Fachleute bitten zu prüfen, ob die Ableitfähigkeit der Leitungen in unserem Gebiet auch praktisch ausreicht. Wahrscheinlich wird dies (nur theoretisch) durch die Berechnung mit den in Plänen registrierten Querschnitten der Leitung bestätigt. Unser Hinweis ist es also, ggf. durch Messungen bzw. Prüfung der Leitungen oder anderweitig die Situation abzusichern.	Wird berücksichtigt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Johannes-Göldel-Straße zu sammeln und über zwei Zuläufe dem geplanten Mischwasserkanal im südlichen Bereich der Planstraße B abzuleiten. Die konkret zu erwartenden Einleitmengen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ermittelt und mit dem Abwasserzweckverband Parthe abgestimmt. Der zuständige Abwasserzweckverband Parthe wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung am Verfahren beteiligt und hat grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene schmutzwasserseitige Erschließung erhoben. Eine abschließende Bestätigung der gesicherten schmutzwasserseitigen Erschließung erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auf Grundlage der konkretisierten Einleitmengen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt gemäß dem aktualisierten Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch (Stand 17.05.2025). Danach wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zunächst zurückgehalten und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den südlich gelegenen Graben „Am Wassergraben“ abgeleitet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation der Johannes-Göldel-Straße ist nicht vorgesehen.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

Nr.:	Ö1	Name:	Öffentlichkeit 1	Datum:	04.02.2025
-------------	-----------	--------------	-------------------------	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Parthe.

Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
06	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	27.02.2025
09	Sächsisches Oberbergamt	16.12.2024
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	24.01.2025
11	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)	24.01.2025
13	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (ZFM)	21.01.2025
18	GDMcom mbH	08.01.2025

Abstimmungsergebnis:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung: