

Abwägungsprotokoll zur förmlichen Beteiligung

1. Änderung des Flächennutzungsplans der der Gemeinde Borsdorf

für die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf am 29.04.2026

über die während der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf.

Mit Schreiben vom 12.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis zum 17.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 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 12.01.2021 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	5
Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	62
Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben	69

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 12.01.2021 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
1	Landratsamt Landkreis Leipzig - Amt für Kreisentwicklung	24.02.2021
2	Landesdirektion Sachsen - Dienststelle Leipzig, Abteilung 3, Referat 34 Raumordnung, Stadtentwicklung	26.02.2021
3	Regionaler Planungsverband Leipzig Westsachsen - Regionale Planungsstelle	15.02.2021
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Leipzig	17.02.2021
5	Polizeidirektion Leipzig - Referat 2/Einsatz/Verkehr/FLZ	-----
6	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	28.01.2021
7	Landesamt für Archäologie	-----
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	24.02.2021
9	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	01.02.2021
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	-----
11	IHK Leipzig	17.02.2021
12	Handwerkskammer zu Leipzig	-----
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-----
14	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Leipzig	19.02.2021
15	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH - Netzregion Westsachsen, Standort Markkleeberg	21.01.2021
16	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	04.02.2021
17	Deutsche Telekom Technik GmbH - Niederlassung Ost	27.01.2021
18	GDMcom mbH	19.01.2021
19	50Hertz Transmission GmbH - Netzbetrieb	20.01.2021
20	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land	12.02.2021
21	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	15.02.2021
22	Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe)	01.03.2021

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
23	Zweckverband Parthenaue	25.02.2021
24	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland - Landesverband Sachsen e.V.	-----
25	Grüne Liga Sachsen e.V.	-----
26	Landesjagdverband Sachsen e.V.	-----
27	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	-----
28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	-----
29	NABU - Landesverband Sachsen e.V.	-----
30	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. - Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	-----
31	Naturschutzverband Sachsen e.V.	-----
32	Stadtverwaltung Leipzig	-----
33	Stadtverwaltung Taucha	-----
34	Gemeindeverwaltung Machern	-----
35	Stadtverwaltung Brandis	-----

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange
5	Polizeidirektion Leipzig - Referat 2/Einsatz/Verkehr/FLZ
7	Landesamt für Archäologie
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
12	Handwerkskammer zu Leipzig
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
24	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland – Landesverband Sachsen e.V.
25	Grüne Liga Sachsen e.V.
26	Landesjagdverband Sachsen e.V.
27	Landesverband Sächsischer Angler e.V.
28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
29	NABU – Landesverband Sachsen e.V.
30	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. - Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle
31	Naturschutzverband Sachsen e.V.
32	Stadtverwaltung Leipzig
33	Stadtverwaltung Taucha
34	Gemeindeverwaltung Machern
35	Stadtverwaltung Brandis

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

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

Nr.	Einwender	Posteingang
Ö2	Öffentlichkeit 2	26.02.2021

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

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.01	Bei der Änderung des FNP ist darauf zu achten, dass das Plangebiet sowie dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.	Wird berücksichtigt. Mit Datum vom 28.01.2026 liegt eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose von Lücking & Härtel GmbH vor (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). 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. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Darstellung.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.02	Die in der frühzeitigen Beteiligung planungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich der innerörtlichen Bauflächenpotenziale wurden in der vorliegenden Planfassung hinsichtlich ihrer Geeignetheit untersucht. Neue Baugebiete sind entsprechend § 1 Abs. 3 Bau GB sowie § 1 a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Aktuell liegt dem Landkreis Leipzig die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Kunstlederfabrik Borsdorf“ vor. Diese Größenordnung an neuen Wohnbauflächen wird in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans weder erwähnt noch berücksichtigt. Es ist weiterhin im Planverfahren eine positive Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, Referat Raumordnung für die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten, Ausweisung der Sondergebietsfläche, Eigenentwicklung etc. vorzulegen.	Wird berücksichtigt. Die vorgenannten Zielsetzungen rechtfertigen die Umwandlung der Flächen von Ackerland in einen gewerblich genutzten Bereich und entsprechen insofern einer natürlichen Siedlungsentwicklung und Sicherung der Grundversorgung in Borsdorf. Im Rahmen der Erarbeitung des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025) wurden innerstädtische Potenziale rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB einschließlich größerer Brachflächen – insbesondere der ehemaligen Kunstlederfabrik sowie der Stallanlagen in Panitzsch – untersucht. Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Bauflächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren Baugrundstücke mehr bestehen. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur eingeschränkt realisierbar. Die geplante Flächenausweisung stellt daher keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor. Ein Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche ist aufgrund seiner Lage und Erschließung grundsätzlich geeignet, auch auf die Anforderungen einer alternden Bevölkerung zu reagieren. Der Bedarf an differenzierten Wohnformen nimmt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zu. Die Planung schafft hierfür die planungsrechtlichen

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Voraussetzungen, ohne die konkrete Ausgestaltung der Nutzung auf Ebene des Flächennutzungsplans festzulegen. Insgesamt trägt die Darstellung der Wohnbaufläche zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Wohnungsstruktur in der Gemeinde bei. Insgesamt wird die Flächenneuanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Planung entspricht damit den Zielen einer flächensparenden und integrierten Siedlungsentwicklung. 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 für die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle. Die Hinweise werden im Kap. 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
1.03	Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Partheaue".	Wird berücksichtigt. Der Teil der Fläche für den Handel wurde bereits aus dem LSG ausgegliedert. 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“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“ (geplant und bestehend) wird auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.04	Von Seiten des Wasserrechts bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, wenn im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Niederschlagswasserentsorgung gelöst wird.	Wird berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des FNP liegen sowohl im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ als auch für das angrenzende Wohngebiet im Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ eigenständige, fachgutachterlich erarbeitete Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepte vor. Darin wird die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung bzw. Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen. Die konkreten Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren verbindlich geregelt sowie vorabgestimmt und sind im weiteren Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die wasserrechtlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.05	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen weiterhin Bedenken zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans. Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen oder durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.	Wird berücksichtigt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebsbereiche im Sinne der Seveso-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG bzw. 2012/18/EU), sodass keine Konflikte im Hinblick auf schwere Unfälle oder Gefahrenbereiche bestehen. Hinsichtlich gewerblicher Geräuscheinwirkungen wurde auf Ebene des Bebauungsplans eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose (Lücking & Härtel GmbH, Stand 28.01.2026) erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geeigneter baulicher und architektonischer Maßnahmen – insbesondere Grundrissorientierung, lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume sowie ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die erforderlichen Festsetzungen werden im parallel geführten Bebauungsplan verbindlich umgesetzt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen damit keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte. Die Anforderungen des § 50 BImSchG werden beachtet.
1.06	In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird in östlicher Lage ein Einkaufsmarkt geplant, in westlicher Richtung befindet sich eine Sportstätte, eine Weitere ist in Planung. Weiterhin ist der Verkehr durch die angrenzende K 8360 und die nördlich verlaufende B6 zu beachten. Für das geplante allgemeine Wohngebiet ergibt sich dadurch eine Vielzahl von Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen.	Wird berücksichtigt. Die ursprünglich vorgesehene zusätzliche Sportstätte ist im 2. Entwurf der Planung nicht mehr Bestandteil der Flächendarstellung und wird fortlaufend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, sodass sich hieraus keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Mit Datum vom 28.01.2026 liegt eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose von Lücking & Härtel GmbH vor (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan). Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen und geplanten Nutzungen (Nahversorgungsmarkt, Sportanlagen sowie die Verkehrsbelastungen aus K 8360 und B 6) wurden im Rahmen einer aktualisierten Geräuschimmissionsprognose umfassend untersucht. 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 in den nachgelagerten Planungsphasen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Darstellung.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.07	Weiterhin sollte beachtet werden, dass mit der Schaffung von Wohnnutzungen dennoch die Einhaltung z.B. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die bestehenden Gewerbebetriebe erforderlich ist. Kann dies nicht gewährleistet werden, müssten u.U. bestehende Anlagen in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Dies gilt ebenso für die schon bestehende Sportstätte.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) zu berücksichtigen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergeben sich keine Nutzungskonflikte, die zu einer Einschränkung von Gewerbebetrieben und der bestehenden Sportstätte führen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plan wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass durch geeignete städtebauliche und architektonische Maßnahmen eine Konfliktbewältigung innerhalb des Plangebietes möglich ist, ohne dass Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen erforderlich werden.
1.08	In der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung wurde zumindest der bestehende Konflikt der Errichtung eines Einkaufsmarktes und der Neuansiedlung eines allgemeinen Wohngebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt", BLP/23/20-1) mit den vorgelegten Gutachten (Projekt-Nr. 5523 vom 13.10.2020) des Ing.büros Goritzka Akustik) zumindest auf dieser Planungsebene aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gelöst.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.09	Die Änderung des FNP ist gegenwärtig nicht umsetzbar. Die betroffene Fläche befindet sich vollständig im LSG „Partheaue”. Die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG wurde beantragt und wird bearbeitet. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.	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.
1.10	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann der 1. Änderung der Flächennutzungsplanung nicht zugestimmt werden. Ein Leitbild des Landesentwicklungsplans 2013 ist die »Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme« Danach ist die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, u. a. für Siedlungs- und Verkehrszwecke, eine wichtige Aufgabe für die weitere Entwicklung des Freistaates Sachsen. Auch gemäß Z 4.4.1 des Regionalplanes Westsachsen 2008 sind Boden verbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. Auf die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen Bauflächenpotenzials ist hinzuwirken.	Wird berücksichtigt. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 ist außer Kraft getreten und wurde durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 ersetzt. Für die vorliegende Planung sind daher ausschließlich die Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2021 maßgeblich. Diese wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere im Rahmen des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025), wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, Baulücken sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB systematisch geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Bauflächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft oder aufgrund tatsächlicher Restriktionen, wie Eigentumsverhältnissen, fehlender Erschließung oder mangelnder Verfügbarkeit, kurzfristig nicht aktivierbar sind. Die vorliegende Planung stellt daher keine überdimensionierte Flächenneuanspruchnahme dar, sondern eine städtebaulich integrierte und maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen an

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		und nutzt bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur. Eine Zersiedelung oder ein isolierter Siedlungssprung wird vermieden. Dem Belang des Bodenschutzes wird darüber hinaus auf Ebene der Bauleitplanung durch eine flächensparende und kompakte städtebauliche Konzeption Rechnung getragen. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung angemessener Grundflächenzahlen, eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen, eine kompakte Bauweise sowie ein abgestimmtes Verhältnis zwischen Bauflächen und Erschließungsflächen sowie einer Anlage eines öffentlichen Parks. Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen und eine möglichst effiziente Nutzung der beanspruchten Flächen sicherzustellen. Insgesamt entspricht die Planung damit den Zielsetzungen einer nachhaltigen, flächensparenden und integrierten Siedlungsentwicklung gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Landesdirektion Sachsen mit Stellungnahme vom 29.01.2026 die zugrunde gelegten Bedarfsannahmen, insbesondere im Hinblick auf senioren- und altengerechte Wohnformen, bestätigt hat und keine Zielkonflikte mit den Erfordernissen der Raumordnung sieht.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.11	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 von der 1. Änderung betroffene Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist gemäß den „Auswertkarten Bodenschutz“ eine hohe bis mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Damit ist die landwirtschaftliche Nutzung prioritär, so dass dieses Gebiet gemäß Regionalplan Westsachsen 2008 ebenso wie in der fortgeschriebenen Fassung des Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist.	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 siedlungsnahe 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.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.12	Aus Sicht der Belange der Agrarstruktur sind folgende Hinweise zu beachten: Die in den Planungsunterlagen vermerkte Gemarkung ist nicht korrekt. Die Flurstücke 327/3 und 328/2 liegen in der Gemarkung Panitzsch, nicht Borsdorf. Diese Flurstücke sind noch bis 30.09.2023 an einen regionalen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet: Lauter GbR Dieser Betrieb ist also Pächter der an das zukünftige Baugebiet angrenzenden Flächen. Insofern, außer dem Baugebiet, landwirtschaftliche Flächen für Baustelleneinrichtungen etc. in Anspruch genommen werden müssen, ist dies mit dem Betrieb abzusprechen. Der wirtschaftliche Fortbestand des landwirtschaftlichen Unternehmens muss gewährleistet sein. Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen 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. 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 untersucht, stehen jedoch aufgrund von Nutzungskonflikten, fehlender Verfügbarkeit oder mangelnder Flächeneignung nicht zur Verfügung. 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. Die Hinweise werden im Kapitel 5.2 „Regionalplanung“ in der Begründung ergänzt. Die Korrektur der Liegenschaftsangaben wurde im Zuge der Entwurfserstellung in den Planunterlagen im Kap. 1 „Anlass und Inhalt der Planänderung“ in den Unterlagen vorgenommen.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.13	Jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.	Wird berücksichtigt. Die geplante Flächenausweisung stellt keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor.
1.14	Höherwertige Böden dürfen nicht mit geringwertigem Bodenmaterial überschüttet werden. Nachteilige Eingriffe in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Nachbarflächen, einschl. der Wege und Feldzufahrten sind möglichst gering zu halten.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Maßgaben sind im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu berücksichtigen. Nachteilige Eingriffe in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Nachbarflächen sind mit der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht verbunden.
1.15	Die Funktionsfähigkeit der von den Bau- und Kompensationsmaßnahmen berührten Meliorationsanlagen landwirtschaftlicher Grundstücke sind weiterhin zu gewährleisten.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsphasen zu berücksichtigen. Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Meliorationsanlagen vor.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.16	Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollten grundsätzlich nicht zu Lasten weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen, sondern eher durch Entsiegelung von Flächen oder durch Realisierung dieser schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.	Wird berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Die Anlage eines Parkes, sowie die Herstellung von Hecken stellen Kompensationsmaßnahmen dar, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ sind außerhalb des Plangebietes erfolgt, da sie in Kombination mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes einen Mehrwert erzeugt haben.
1.17	Bei Anpflanzungen (Eingrünung) an der nördlichen Plangeietsgrenze sind die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.	Wird berücksichtigt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandserfordernisse nach § 9 SächsNRG (Neufassung) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen. Die entsprechende Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans. Die Einhaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und nachzuweisen.

TöB-Nr.: 1	Name: Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/553/2/10)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.18	In den nunmehr vorliegenden Unterlagen ist unter 6.1 Verkehrserschließung, Seite 10 die Angaben zum ÖPNV formuliert. Gegenwärtig wird für den Verkehrsraum „Wurzener Land“, dazu zählt auch Borsdorf, der ÖPNV neu geplant. Bestandteil dieser ÖPNV Planung ist die Errichtung von zwei Haltestellen in der Panitzscher Straße, in Höhe Hausnummer 28/25, zur besseren Potentialerschließung im ÖPNV. Die hier vorgeschlagenen Haltestellenstandorte sind fußläufig über beidseitige Gehwege erreichbar und liegen noch im direkten Gemeindegebiet.	Wird berücksichtigt. Die derzeit laufende Neuplanung des ÖPNV im Verkehrsraum „Wurzener Land“ einschließlich der vorgesehenen Errichtung zusätzlicher Haltestellen in der Panitzscher Straße wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Haltestellenstandorte verbessern die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes und stärken die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Bereits im Zuge der Errichtung des Nahversorgungsstandortes wurde die Haltestelle „Borsdorf, Justus-von-Liebig-Straße“ eingerichtet, wodurch sich die ÖPNV-Erschließung des Gebietes weiter verbessert hat. Die Angaben zur ÖPNV-Anbindung werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Kapitel 6.1 „Verkehrserschließung“ entsprechend aktualisiert und ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.01	Insbesondere müssen die geplanten Wohnbauflächen im Zusammenhang mit dem aktuell vorangetriebenen Bebauungsplan „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ betrachtet werden. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der von Ihnen eingereichten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde nachfolgende raumordnerische Hinweise. Eine raumordnerische Stellungnahme wird nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen abgegeben.	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025) der Gemeinde Borsdorf wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB systematisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Bauflächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren Baugrundstücke mehr bestehen. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur eingeschränkt realisierbar. Die geplante Flächenausweisung stellt daher keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor. Zudem soll ein Teil der Entwicklung der Schaffung seniorengerechter Wohnangebote dienen. Der Bedarf hierfür ist aufgrund der demografischen Entwicklung nachweislich steigend und kann im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden. Die Planung trägt somit auch zur bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsstruktur bei. Insgesamt wird die Flächenneuanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Planung entspricht damit den Zielen einer flächensparenden und integrierten Siedlungsentwicklung. Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Gemeinde bestätigt und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
2.02	Raumordnerische Hinweise Zusammenfassung: der Planentwurf ist abhängig von der Nutzungsart differenziert zu betrachten. Zur Sonderbaufläche einschließlich Verkehrsfläche gibt es Hinweise. Der vorgesehene Sportplatz bedarf der näheren Erläuterung, insbesondere der Begründung des Bedarfs. Die Planung der Wohnbaufläche einschließlich der Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge ist durch starke Widersprüchlichkeiten und Unvollständigkeiten in der Planbegründung geprägt. Im Zusammenspiel mit dem derzeit ebenfalls von der Gemeinde Borsdorf vorangetriebenen Bebauungsplan „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ auf Grundlage der eingereichten Unterlagen sind erhebliche raumordnerische Konflikte absehbar. Eine grundsätzliche und gründliche Überarbeitung der Unterlagen wird dringend empfohlen. Die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung (Kapitel 5.1 und 5.2) bedarf deutlich der Ergänzung und Qualifizierung. Ein Absehen von der Planung der Wohnbauflächen ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde anzuraten, wenn gleichzeitig der Bebauungsplan „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ weiterverfolgt wird. Auf die raumordnerischen Hinweise zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.	Wird berücksichtigt. Im Bereich des Sonderbaufläche „Handel“ erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des FNP eine Anpassung an den Bestand. In dem nun wieder aufgenommenen Verfahren um das geplante Wohngebiet (Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“) wird nun der Sportplatz als Darstellung aus der 1. Änderung des FNP rausgenommen, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nun eine Parkanlage geplant wird. Es verbleibt eine öffentliche Grünfläche die auch für die technisch erforderliche Regenrückhaltung gedacht ist. Im Rahmen der Erarbeitung des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025) der Gemeinde Borsdorf wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB systematisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Bauflächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren Baugrundstücke mehr bestehen. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur eingeschränkt realisierbar.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

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. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
2.03	Zur räumlichen Einordnung: Gemäß RPI WS 2008 befindet sich der beplante Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Im RPI L-WS wurde diese Ausweisung beibehalten, wobei nunmehr ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz in den nördlichen Geltungsbereich hineinragt. Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“. 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). Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern den genannten Vorbehaltsgebietsfunktionen das ihnen zustehende Gewicht beigemessen wurde. Die Sicherung ausreichend großer Flächen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erfüllung der landwirtschaftlichen Funktionen, es gilt: „der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage der Landwirtschaft. Der Erhalt seiner natürlichen Ertragsfähigkeit ist deshalb von existenzieller Bedeutung für	Wird berücksichtigt. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 ist außer Kraft getreten und wurde durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 ersetzt. Für die vorliegende Planung sind daher ausschließlich die Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2021 maßgeblich. Wesentlich Neubewertungen der raumordnerischen Belange im Kontext des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz sind nicht anzunehmen. 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 Partheaue. 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

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	die Landwirtschaft. Insbesondere der Versiegelungsdruck ist so zu steuern, dass das hohe natürliche Produktionspotenzial der Böden, insbesondere für die Landwirtschaft, erhalten bleibt“ (Begründung zu Kapitel 9.1 RPI WS 2008). Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, inwiefern der Vorbehaltsfunktion Landwirtschaft Rechnung getragen wurde, sodass zum jetzigen Kenntnisstand diesbezüglich erhebliche raumordnerische Konflikte festzustellen sind. In Anbetracht der raumordnerischen Vorbehaltsfunktion Landwirtschaft ist es nicht nachvollziehbar, dass im Umweltbericht S. 7 zum Schutzgut Boden ausgeführt wird: „vorhandene Belastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung“ (mittlere bis hohe Belastung des derzeitigen Umweltzustandes) bzw. lediglich „mittlere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen“ (S. 8) bei Durchführung der Planung, obwohl die vorgesehene Flächenversiegelung auf einem Großteil des Plangebietes zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen würde. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu den Handlungsschwerpunkten des LEP 2013 (Kapitel II) gehören.	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. 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. 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

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“ (geplant und bestehend) wird auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
2.04	Zur Sonderbaufläche einschließlich Verkehrsfläche: die Angaben im FNP zum Plangebiet des Einkaufsmarkts sind nicht identisch mit den vergleichbaren Angaben im vB-Plan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“. Im Entwurf der Begründung zum FNP wird dazu wie folgt ausgeführt: <i>„Der Einzelhandelsstandort soll im Sinne der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Borsdorf als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden, auch wenn die Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 799 m² begrenzt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen die Gemeinde Borsdorf künftig mit der Stadt Brandis einen grundzentralen Verbund bilden wird. Da dann auch großflächiger Einzelhandel in Borsdorf möglich wäre, soll diese Entwicklung gleich im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Dadurch wird entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB im FNP nicht nur auf die geplante Festsetzung in den Bebauungsplänen reagiert, sondern die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt“ (Abschnitt 1, Seite 4).</i> Die Voraussetzungen, um im Plangebiet einen großflächigen Einzelhandel zu betreiben, sind aus raumordnerischer Sicht – unabhängig von dem Im-Kraft-Treten der Fortschreibung des Regionalplanes – zurzeit	Wird berücksichtigt. Bei der Darstellung der Sonderbaufläche „Handel“ im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Anpassung an den genehmigten Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und den tatsächlichen baulichen Bestand. Die raumordnerische Prüfung der Großflächigkeit sowie die Auseinandersetzung mit den einschlägigen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen und des Regionalplans Leipzig-West Sachsen erfolgten umfassend im Rahmen dieses verbindlichen Bebauungsplanverfahrens. Ein Widerspruch zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan liegt somit nicht vor. Die aktualisierenden Hinweise werden im Kapitel 1 „Anlass und Inhalt der Planänderung“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	nicht gegeben. Im Einzelnen wird auf die Hinweise a) bis g) in unserer Stellungnahme zum o. g. vB-Plan vom 17. Februar 2021 verwiesen. Es wird empfohlen, den FNP an die Inhalte des vB-Planes „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ anzupassen.	
2.05	Folgende Angaben bzw. Aussagen im FNP-Plan werden kritisch gesehen: <i>„Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2015 vor. Demzufolge hat die Gemeinde Borsdorf im Gegensatz zum Landkreis Leipzig und der demografischen Entwicklung im Freistaat Sachsen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen. Ausschlaggebend sind hierfür auch die Entwicklungen im benachbarten Oberzentrum Leipzig, mit einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, stark ansteigenden Mietpreisen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Das INSEK schließt hieraus auf hinreichend vorteilhafte Entwicklungschancen für Borsdorf in der Zukunft“ (Abschnitt 1, Seite 3).</i> Das INSEK der Gemeinde Borsdorf stellt keinen geeigneten Maßstab dar, um die Entwicklung von Wohnbaugebieten und Nahversorgungsgebieten zu begründen. Hiermit wird auf die Daten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035: Datenblatt Gemeinde Borsdorf verwiesen. Allerdings sieht diese selbst in der günstigen Variante einen Verlust an Einwohnern auf 96,8 Prozent vor (Fundstelle im Internet: https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/gemeinden.html).	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 sowie seniorengerechte Wohnformen. Diese Projekte decken damit andere Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere im Einfamilienhausbereich. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird und hierfür eine anhaltend hohe Nachfrage besteht. 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. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Der überwiegende Teil des Gebietes wird für seniorengerechtes Wohnen, entwickelt. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Borsdorf seit Jahren durchgängig hoch, während gleichzeitig kaum aktivierbare Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei. Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an seniorenen- 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 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.06	<u>Zur geplanten Sportfläche (ca. 1,1 ha):</u> unmittelbar westlich-südwestlich an die Änderungsfläche grenzt bereits ein ca. 3 ha großer Sportplatz an, welcher im geltenden Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen wurde. In den Planunterlagen findet sich keine Erläuterung, die den Bedarf für die Flächenerweiterung und die damit verbundene Inanspruchnahme regional bedeutsamer landwirtschaftlicher Nutzfläche begründet. Dies ist nachzuarbeiten. Vorbehaltlich dessen konfliktiert die Darstellung mit o.g. Vorbehaltsgebieten. Weiterhin ist sich mit Z 6.4.5 LEP 2013 auseinander zu setzen: „den kommunalen Planungen und der Förderung der Sportinfrastruktur sind Sportstättenentwicklungsplanungen oder vergleichbare, regional abgestimmte Konzepte zugrunde zu legen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit der Betrieb, die Sanierung und der Neubau kommunaler Sportanlagen, insbesondere der Bäderbau, künftig gemeindeübergreifend organisiert werden können. Besonderes Gewicht in der gemeindeübergreifenden Abstimmung soll auch auf die Entwicklung flächen- und bandartiger Bewegungsräume für Sport im Freiraum gelegt werden.“	Wird berücksichtigt. Die im Entwurf der 1. Änderung des FNP vorgesehene Erweiterung der Sportfläche um ca. 1,1 ha wird im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde hat die Planung unter Berücksichtigung der vorgebrachten raumordnerischen Hinweise sowie der Belange des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft erneut geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Sportflächendarstellung an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Stattdessen wird die Fläche künftig als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als Parkanlage dargestellt. Diese dient vorrangig der landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes, der wohnungsnahen Erholung sowie der Integration von Maßnahmen zur Regenrückhaltung. Eine sportfunktionale Nutzung im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Sportanlage ist nicht mehr vorgesehen. Mit dem Verzicht auf die Erweiterung der Sportfläche entfällt zugleich die Notwendigkeit einer vertieften Auseinandersetzung mit Ziel 6.4.5 LEP 2013 hinsichtlich einer sportstättenfachlichen Bedarfsbegründung oder einer gemeindeübergreifenden Sportstättenentwicklungsplanung. Die Darstellung als Grünfläche steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.
2.07	<u>Zu den geplanten Wohnbauflächen:</u> auf einer Fläche von ca. 2,4 ha sollen bis zu ca. 60 Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen (Anlage 3 zum parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Borsdorf "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt"). Auf S. 3 der Begründung zur vorliegenden Planänderung heißt es hinsichtlich der Prüfung innerstädtischer Industrie-	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025) der Gemeinde Borsdorf wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB systematisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Bauflächen-

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	und Gewerbebrachen: „die größten Brachflächen im Gemeindegebiet sind die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Straße östlich von Borsdorf Diese Flächen sind jedoch städtebaulich nicht integriert, eine Entwicklung für Wohnzwecke ... wäre daher nur schwierig umsetzbar“. Für die Raumordnungsbehörde ist nicht erklärbar, warum dann zeitlich parallel der Bebauungsplan „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“, welcher wiederum die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht thematisiert, mit insgesamt ca. 420 Wohneinheiten vorangetrieben wird. Diesen Widerspruch auch zum eigenen INSEK vermag nur die Gemeinde Borsdorf selbst aufzulösen.	potenziale weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren Baugrundstücke mehr bestehen. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur eingeschränkt realisierbar. Die geplante Flächenausweisung stellt daher keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Der überwiegende Teil des Gebietes wird für seniorenrechtliches Wohnen, entwickelt. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Borsdorf seit Jahren durchgängig hoch, während gleichzeitig kaum aktivierbare Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei. Zudem dient ein Teil der Entwicklung der Schaffung seniorenrechtlicher Wohnangebote. Der Bedarf hierfür ist aufgrund der demografischen Entwicklung nachweislich steigend und kann im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden. Die Planung trägt somit auch zur bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsstruktur bei.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Insgesamt wird die Flächenneuanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Planung entspricht damit den Zielen einer flächensparenden und integrierten Siedlungsentwicklung. 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. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
2.08	Die Gemeinde Borsdorf verfügt über keine zentralörtlichen Funktionen. In Anwendung von Z 2.2.1.6 LEP 2013 hat sich in Borsdorf die Siedlungs- bzw. Wohnbauentwicklung auf die Eigenentwicklung, d.h. den aus der <u>natürlichen</u> Bevölkerungsentwicklung und den aus den Ansprüchen der <u>örtlichen</u> Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf zu beschränken. Gemäß Z 1.3.7 RPI L-WS ist die Festlegung eines Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis vorgesehen. Nach Aussage des Regionalen Planungsverbandes Leipzig Westsachsen liegt bisher keine vertragliche Regelung zur interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Borsdorf und Brandis vor, sodass die Voraussetzung zur gemeinsamen Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen gemäß Z 1.3.7 (Begründung) RPI L-WS nicht gegeben ist. Daher ist im vorliegenden Fall zunächst auf die Eigenentwicklung gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 abzustellen. Ein diesbezüglicher, zwingend erforderlicher Bedarfsnachweis, welcher auch Reserven Wohn- und Mischbauflächen	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Mit dem Wirksamwerden des RP L-WS 2021 bildet die Gemeinde Borsdorf zusammen mit der Gemeinde Brandis gemäß RP L-WS mittlerweile einen grundzentralen Verbund. Eine interkommunale Kooperationsvereinbarung liegt mit Datum vom 03.03.2021 ebenfalls nunmehr vor. Die Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion ist somit gegeben. Die vorliegende Planung entfaltet keine überörtliche Steuerungswirkung, sondern bewegt sich im Rahmen einer maßvollen, arrondierenden Entwicklung. Selbst bei ausschließlicher Anwendung des Maßstabs der Eigenentwicklung gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 ist die Planung gerechtfertigt. Eigenentwicklung umfasst nicht nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern auch den aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse resultierenden Bedarf. Hierzu zählt insbesondere die Anpassung der Wohnungsstruktur an die demografische Entwicklung.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	der Gemeinde prüft, wurde nicht erbracht. Aktuell wird für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (s.o.).	Im Rahmen der Erarbeitung des INGEKO (Fachkonzept Wohnen, Arbeitsstand 2025) der Gemeinde Borsdorf wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB systematisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass die vorhandenen Bauflächenpotenziale weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren Baugrundstücke mehr bestehen. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit nur eingeschränkt realisierbar. Damit wurde ein Bedarfsnachweis unter Einbeziehung vorhandener Reserven geführt. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist differenziert zu betrachten. Auch bei stagnierender oder leicht rückläufiger Gesamtbevölkerung steigt aufgrund der Altersstruktur der Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen signifikant. Ein wesentlicher Teilbereich der vorliegenden Planung dient der Schaffung entsprechender Angebote. Der Bedarf hierfür ist demografisch begründet und kann im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden. Die Planung stellt daher eine qualitative Anpassung der Wohnungsstruktur dar und keine rein quantitative Ausweitung des Wohnungsangebotes. 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. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.09	Borsdorf als Gemeinde ohne zentralörtlichen Status obliegt es auch nicht, Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke für das Oberzentrum Leipzig bereitzustellen. Daran würde im Übrigen auch ein grundzentraler Verbund nichts ändern, da Borsdorf zum Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig gehört (Karte 2 LEP 2013) und der Verflechtungsbereich des grundzentralen Verbundes lediglich auf die vom Oberzentrum abgewandte Seite in den ländlichen Raum ausgerichtet wäre. Auch wäre gemäß Z 1.3.11 RPI L-WS nachzuweisen, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt würden, was neben der Abstimmung mit der Stadt Brandis gemäß Begründung zu Z 1.3.7 LEP 2013 auch eine einvernehmliche Abstimmung mit der Stadt Leipzig voraussetzt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen liegen der Raumordnungsbehörde nicht vor und sind nachzureichen. Auch das gemeindliche INSEK stellt keine Bedarfsbegründung dar, da es sich hierbei um ein informelles Konzept handelt, welches die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB) unberührt lässt. Die Entwicklung der Wohnbauflächen in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans bei gleichzeitigem Vorantreiben des Bebauungsplans „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ verursacht mit einer Größenordnung von insgesamt knapp 500 Wohneinheiten absehbar erhebliche raumordnerische Konflikte. In diesem Fall kann nicht von einer „maßvollen Erweiterung der Ortslage Borsdorf vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung“ gesprochen werden. Die Nichteinbeziehung des Bebauungsplans „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ stellt einen groben	Wird berücksichtigt. Maßgeblich für die Beurteilung der Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist nicht allein die absolute Einwohnerzahl, sondern die Haushaltsentwicklung, die Altersstruktur sowie qualitative Veränderungen der Wohnbedürfnisse. 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 Gemeinde sieht auch unter Berücksichtigung der regionalisierten Bevölkerungsprognosen keinen Anlass, den Umfang des Vorhabens zu reduzieren. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken, ein großer Teil der Fläche dient zudem der Schaffung dringend benötigter Angebote für insb. seniorengerechtes Wohnen. Für diese Nutzungsarten besteht aufgrund des demografischen

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Mangel der Planunterlagen dar. Auf dieser Grundlage ist es der Raumordnungsbehörde nicht möglich, eine raumordnerische Stellungnahme abzugeben. Es wird daher bereits jetzt deutlich, dass das Vorantreiben der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen) und des Bebauungsplans „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ in Summe deutlich überdimensioniert ist und damit insbesondere gegen Z 2.2.1.6 LEP 2013 verstößt. Der grundlegenden Argumentation des Entwurfs, z.B. auf S. 7, wonach im Gemeindegebiet nur noch vereinzelt Bauplätze für Wohngebäude zur Verfügung stehen, wird durch die Raumordnungsbehörde widersprochen.	Wandels ein klar belegbarer Bedarf, wie auch die Altersstrukturprognosen zeigen 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 Planung dient jedoch nicht der gezielten Bereitstellung von Wohnraum für das Oberzentrum Leipzig, sondern der Deckung eines eigenständigen gemeindlichen Bedarfs im Sinne der Eigenentwicklung, auch wenn diese in Abhängigkeit zueinanderstehen. Die Größe und Struktur des Vorhabens entfalten keine überörtliche Steuerungswirkung und beeinträchtigen keine zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Leipzig im Sinne von Z 1.3.11 RPI L-WS. Insbesondere werden weder großflächige Einzelhandels- noch sonstige zentralörtliche Versorgungsfunktionen begründet oder verlagert. Eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen des Oberzentrums Leipzig ist insofern nicht erkennbar. Die Planung betrifft ausschließlich wohnbauliche Arrondierung und soziale Infrastruktur. Die Stadt Brandis wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt; Einwände wurden nicht erhoben. Eine weitergehende einvernehmliche Abstimmung mit der Stadt Leipzig ist aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktionsberührung nicht erforderlich. Das INGEKO stellt zwar ein informelles Planungsinstrument dar, ersetzt jedoch nicht die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, sondern dient der sachlichen Herleitung des gemeindlichen Bedarfs. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird im Rahmen der

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Bauleitplanung eigenständig geprüft und vorgenommen. Ein Widerspruch zu verbindlichen Zielen der Raumordnung liegt nicht vor. 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 in der Raumordnung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung entspricht. Die Hinweise werden in den Kapiteln 5.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 5.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.10	In der Planung ist sich weiterhin mit den raumordnerischen Erfordernissen insbesondere der Kapitel 2.2.1 Siedlungswesen, 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung, 4.1 Freiraumschutz des LEP 2013 zuzüglich deren regionalplanerischer Konkretisierung auseinander zu setzen, das bloße Zitieren ist dabei nicht ausreichend. Eine Auswahl landesplanerischer Erfordernisse ist nachfolgend aufgeführt: Z 1.5.4 Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnah Freiräume sind zu sichern.	Wird berücksichtigt. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper und stellt eine arrondierende Entwicklung am Ortsrand dar. Eine bandartige oder achsenprägende Siedlungsausdehnung wird nicht begründet. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Zusammenhängende siedlungsnah Freiräume bleiben in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten; insbesondere wird durch die geplante öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand eine klare räumliche Fassung des Siedlungsabschlusses gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Sinne von Z 1.5.4 LEP 2013 ist nicht erkennbar, da weder eine Zerschneidung großräumiger Freiraumstrukturen erfolgt noch bestehende Freiraumverbindungen unterbrochen werden. Die Planung führt vielmehr zu einer klar definierten Siedlungsbegrenzung. Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung; die Planung erfolgt daher als maßvolle Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Infrastruktur.
2.11	G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.	Wird berücksichtigt. Geeignete Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde für Kompensationsmaßnahmen derzeit nicht zur Verfügung. Das Kompensationserfordernis für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ erfolgt durch grünordnerischen Maßnahmen bereits vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.12	Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.	Wird berücksichtigt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper der Ortslage Borsdorf an und stellt eine städtebauliche Arrondierung am nördlichen Ortsrand dar. Eine isolierte Außenbereichsentwicklung oder ein Siedlungssprung liegt nicht vor. Im Zuge der Erarbeitung des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) wurden die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile systematisch untersucht. Dabei wurden rechtskräftige Bebauungspläne, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sowie vorhandene Bauflächenreserven geprüft. Die Analyse zeigt, dass die verfügbaren Bauflächen weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren, kurzfristig aktivierbaren Grundstücke in geeigneter Größe und Lage zur Verfügung stehen. Insbesondere für die geplanten seniorengerechten Wohnformen konnten innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs keine geeigneten, zusammenhängenden Flächen identifiziert werden. Die vorliegende Planung stellt daher eine städtebaulich angebundene und funktional geeignete Erweiterung dar. Die Ergebnisse der Untersuchung im Rahmen der INGEKO wird im Kao. 6.4 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ sowie die Alternativenprüfung im Kapitel 7 „Planungsüberlegungen und -alternativen“ und die Einordnung als arrondierende Siedlungsentwicklung werden 6.1 „Landesplanung“ der Begründung ergänzend und vertiefend dargestellt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.13	Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.	Wird berücksichtigt. Die geplante Flächenausweisung stellt daher keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor.
2.14	G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass - das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, - die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, - Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, - eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, - die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie - beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.	Wird berücksichtigt. Die geplante Flächenausweisung stellt daher keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor. Das historische Siedlungsgefüge der Ortslage Borsdorf wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Entwicklung erfolgt am bestehenden Siedlungsrand und greift nicht in gewachsene Ortskernstrukturen ein. Die Innenbereiche und der Ortskern bleiben in ihrer Funktion als Standort für Wohnen, Handel, Gewerbe und Daseinsvorsorge unberührt und werden durch die ergänzende Wohnnutzung vielmehr in ihrer Tragfähigkeit gestärkt. Im Rahmen der gemeindlichen Innenentwicklungsprüfung wurden vorhandene Brach- und Potenzialflächen betrachtet. Diese sind jedoch überwiegend eigentumsrechtlich gebunden, erschließungstechnisch nicht kurzfristig realisierbar oder für die geplanten Nutzungen funktional ungeeignet.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur wird eine integrierte und flächensparende Siedlungsentwicklung gewährleistet. Die Nähe zum bestehenden Nahversorgungsstandort sowie zur ÖPNV-Anbindung trägt zu einer energieeffizienten und verkehrsreduzierenden Siedlungsstruktur bei. Gesundheitliche Belange der Bevölkerung werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen sowie durch die Einbindung von Grünflächen und wohnortnahen Erholungsräumen beachtet. Die Planung entspricht damit den Grundsätzen einer bedarfsgerechten, integrierten und nachhaltigen Dorfentwicklung im Sinne von G 2.2.2.2 LEP 2013.
2.15	G 2.2.2.4 Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.	Wird berücksichtigt. Dem Grundsatz wird durch die Anlage eines Parks als öffentliche Grünfläche und die Anlage einer Heckenpflanzung im Übergang zur Landwirtschaftsfläche entsprochen.
2.16	Z 4.1.1.16 In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festzulegen und ein großräumig übergreifender Biotopverbund zu sichern und als solcher zu kennzeichnen.	Wird berücksichtigt. Das Plangebiet weist mit seiner Ackerfläche derzeit keine Biotopverbundfunktion auf. Durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche und die Herstellung von Gehölzstrukturen erfolgt eine Aufwertung der ökologischen Wertigkeit innerhalb der Fläche.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.17	G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.	Wird teilweise berücksichtigt. Beeinträchtigungen auf den Boden sind durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Diese sind in den Bebauungsplänen entsprechend festgelegt. Neben Versiegelungen finden dauerhafte Begrünungen statt. Der Boden wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, wodurch sich mechanische und chemische Einwirkungen verringern.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.18	G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.	Wird berücksichtigt. Die geplante Flächenausweisung stellt keine überdimensionierte Neuentwicklung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und nutzt vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur. Ein isolierter Siedlungssprung oder eine Zersiedelung liegt nicht vor. Die Inanspruchnahme erfolgt auf einer Fläche, die aus landwirtschaftlicher Sicht keine herausragende Bedeutung aufweist. Erhebliche Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten. Die bisherige Nutzung basiert auf einem privatrechtlichen Pachtverhältnis; eine dauerhafte landwirtschaftliche Bindung besteht nicht. Auch unter Berücksichtigung weiterer Schutzgüter entspricht die Flächeninanspruchnahme den Anforderungen des Grundsatzes. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes oder der Wasserregeneration festgestellt. Ebenso stehen denkmalrechtliche Belange der Planung nicht entgegen. Insgesamt wird die Flächenneuinanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzt und auf einen Standort gelenkt, der im Kontext der bestehenden Siedlungsstruktur als geeignet anzusehen ist. Damit wird dem Grundsatz G 4.1.3.2 Rechnung getragen. Die Hinweise werden im Kapitel 6.1 „Landesplanung“ in der Begründung zum FNP ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.19	Angesichts des nicht nachgewiesenen Bedarfes für die Wohnbauflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erscheinen die dadurch aufgeworfenen erheblichen Konflikte durch ein Absehen von der Planung vermeidbar. Aufgrund der sich derzeit abzeichnenden raumordnerischen Konfliktlage empfiehlt die Raumordnungsbehörde, von einer Weiterführung der Planung der Wohnbauflächen am vorgesehenen Standort abzusehen.	Wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Ergänzungen und Überarbeitungen der Planunterlagen sowie der vertieften Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Erfordernissen wird die Planung weiterhin als vertretbar angesehen. Der gemeindliche Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) nachvollziehbar hergeleitet. Dabei wurden bestehende Bauflächenreserven, Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten systematisch geprüft. Die Analyse zeigt, dass kurzfristig aktivierbare, marktverfügbare Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Zudem wurde die Planung im Verlauf des Verfahrens angepasst. Insbesondere wurde die ursprünglich vorgesehene Sportflächen-erweiterung aufgegeben und durch eine Grünflächendarstellung ersetzt. Damit wurden die zuvor benannten Konfliktpotenziale reduziert. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar und überschreitet das für die Eigenentwicklung erforderliche Maß nicht. Eine unververtretbare Inanspruchnahme von Freiraum oder eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen ist nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund bestehen keine zwingenden Gründe, von der Weiterführung der Planung abzusehen. Die Flächennutzungsplan-änderung wird daher fortgeführt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.20	Raumordnungskataster Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.	Wird berücksichtigt. Die Landesdirektion Sachsen wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPIG zum 2. Entwurf am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.
2.21	Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion. In Kap. 2 und 4 wird der Begriff „Teil-Flächennutzungsplan“ verwendet. Allerdings werden durch die Planung nicht die Ziele eines sachlichen oder räumlichen Teilflächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 2b BauGB erfüllt, die dazu dienen, im Außenbereich Beeinträchtigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 3 planerisch zu verhindern. Vielmehr handelt es sich um eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans und sollte in der Begründung auch so benannt werden.	Wird berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf und nicht um die Aufstellung eines sachlichen oder räumlichen Teilflächennutzungsplans im Sinne des § 5 Abs. 2b BauGB. Die entsprechende Begrifflichkeit wird in der Begründung redaktionell korrigiert und einheitlich als „Änderung des Flächennutzungsplans“ bezeichnet.
2.22	Im Umweltbericht wird in Kap. 2 die „komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen“ mit der Umweltprüfung im Rahmen der parallel geplanten Bebauungsplanverfahren begründet. Dies ist möglich, im vorliegenden Plangebiet sollte dann jedoch sichergestellt werden, dass auch die Sportplatzfläche Teil der Umweltprüfung der Bebauungspläne wird.	Wird berücksichtigt. Die geplante Grünfläche wird zum 2. Entwurf verkleinert und in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage geändert. Sie gehört zum Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ und wird somit vollumfänglich im Bebauungsplan (Umweltbericht) betrachtet.
2.23	Die Begründung des Bedarfs für die Planung, die rund 60 Grundstücke schaffen soll, wird mit dem Fehlen innerörtlicher Bauflächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung begründet (Begründung Kap. 1 Abs. 4 Satz 1). Die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik werden dabei als ungeeignet für Wohnzwecke eingeschätzt (Abs. 3, Satz 5-6), während	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.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	parallel für diese Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik ein Bebauungsplan für rd. 300 Wohneinheiten (Begründung S 12) durch die Gemeinde aufgestellt wird, in dem als Planerfordernis genannt wird (S. 7): <i>„Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken (all-gemeinem Wohnen), die aufgrund ihrer prädestinierten Lage im Ortsteil Borsdorf städtebaulich eine Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebietes darstellt.“</i> Die widersprüchlichen Aussagen der Begründungen sollten planerisch geklärt werden. Um einen nachvollziehbaren Abwägungsvorgang zu dokumentieren und ein sachgerechtes Abwägungsergebnis zu ermöglichen, sollte dabei die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB in die Abwägung einbezogen werden (<i>„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden“</i>).	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 Gemeinde sieht auch unter Berücksichtigung der regionalisierten Bevölkerungsprognosen keinen Anlass, den Umfang des Vorhabens zu reduzieren. Der Bebauungsplan umfasst ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke, ein wesentlicher Teilbereich der Fläche dient der Schaffung dringend benötigter Angebote für seniorengerechtes Wohnen. Für diese Nutzungsarten besteht aufgrund des demografischen Wandels ein klar belegbarer Bedarf, wie auch die Altersstrukturprognosen zeigen 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 Planung dient jedoch nicht der gezielten Bereitstellung von Wohnraum für das Oberzentrum Leipzig, sondern der Deckung eines eigenständigen gemeindlichen Bedarfs im Sinne der Eigenentwicklung. Die Größe und Struktur des Vorhabens entfalten keine überörtliche Steuerungswirkung und beeinträchtigen keine zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Leipzig im Sinne von Z 1.3.11 RPI L-WS. Insbesondere werden weder

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		großflächige Einzelhandels- noch sonstige zentralörtliche Versorgungsfunktionen begründet oder verlagert. Eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen des Oberzentrums Leipzig ist nicht erkennbar. Die Planung betrifft ausschließlich wohnbauliche Arrondierung und soziale Infrastruktur. Die Stadt Brandis wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt; Einwände wurden nicht erhoben. Eine weitergehende einvernehmliche Abstimmung mit der Stadt Leipzig ist aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktionsberührung nicht erforderlich. Das INGEKO stellt zwar ein informelles Planungsinstrument dar, ersetzt jedoch nicht die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, sondern dient der sachlichen Herleitung des gemeindlichen Bedarfs. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird im Rahmen der Bauleitplanung eigenständig geprüft und vorgenommen. Ein Widerspruch zu verbindlichen Zielen der Raumordnung liegt nicht vor. 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 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 2	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/1)	Datum: 25.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.24	Der Bedarf für die Erweiterung des Sportplatzes sollte ebenfalls in der Begründung erläutert werden.	Wird berücksichtigt. Die im Entwurf vorgesehene Erweiterung der Sportfläche um ca. 1,1 ha wird im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs des FNP aktuell nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde hat die Planung unter Berücksichtigung der vorgebrachten raumordnerischen Hinweise sowie der Belange des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft erneut geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Sportflächendarstellung an dieser Stelle derzeit nicht erforderlich ist. Stattdessen wird die Fläche künftig als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als Parkanlage dargestellt. Diese dient vorrangig der landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes, der wohnungsnahen Erholung sowie der Integration von Maßnahmen zur Regenrückhaltung. Eine sportfunktionale Nutzung im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Sportanlage ist nicht mehr vorgesehen. Mit dem Verzicht auf die Erweiterung der Sportfläche entfällt zugleich die Notwendigkeit einer vertieften Auseinandersetzung mit Ziel 6.4.5 LEP 2013 hinsichtlich einer sportstättenfachlichen Bedarfsbegründung oder einer gemeindeübergreifenden Sportstättenentwicklungsplanung. Die Darstellung als Grünfläche steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

TöB-Nr.:	3	Name:	Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: ohne)	Datum:	16.02.2021
-----------------	----------	--------------	--	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.01	Der Regionale Planungsverband hatte bereits mit Schreiben vom 30.07.2020 zum Entwurf dieses Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Dabei wurde auf zeichnerische Ausweisungen im Regionalplan Westsachsen 2008 sowie Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 eingegangen und darauf verwiesen, dass neue Baugebiete bedarfsgerecht festzusetzen sind. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel im Widerspruch zu raumordnerischen Zielen steht. Zur Abwägung dieser Stellungnahme ist dem Regionalen Planungsverband kein Protokoll zugegangen. Aus dem nun vorliegenden Entwurf des FNP ist nicht ersichtlich, dass in allen Punkten eine ausreichende inhaltliche Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Argumenten stattgefunden hat.	Wird berücksichtigt. Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 30.07.2020 wurde ausgewertet; die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde im Hinblick auf die raumordnerischen Hinweise qualifiziert ergänzt. Der Regionale Planungsverband wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 SächsLPlIG zum 2. Entwurf am Verfahren beteiligt und anschließend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 ist außer Kraft getreten und wurde durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 ersetzt. Für die vorliegende Planung sind daher ausschließlich die Ziele und Grundsätze des Regionalplans 2021 maßgeblich. Diese wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die geplante Wohnbaufläche dient ausschließlich der Eigenentwicklung gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013. Im Rahmen des Wohnflächenkonzepts (INGEKO, Arbeitsstand 2025) wurden Innenentwicklungspotenziale, Bauflächenreserven und Nachverdichtungsmöglichkeiten systematisch geprüft. Kurzfristig aktivierbare, geeignete Flächen stehen innerhalb der Ortslage nicht zur Verfügung. Die Planung stellt eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar und überschreitet nicht das erforderliche Maß. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wurde unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB geprüft. Es handelt sich um eine unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzende Teilfläche ohne Zerschneidung größerer Nutzungseinheiten. Die Flächengröße ist im Verhältnis zur insgesamt bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche untergeordnet.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die dargestellte Sonderbaufläche „Handel“ entspricht dem inzwischen verbindlich im B-Plan festgesetzten und realisierten Nahversorgungsstandort. Die raumordnerische Zulässigkeit wurde im Bebauungsplanverfahren einschließlich Auswirkungsanalyse geprüft. Der Flächennutzungsplan bildet den planungsrechtlich gesicherten Zustand ab und begründet keine darüberhinausgehende Neuentwicklung. Ein Absehen von der Planung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird fortgeführt. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.02	Insofern behält die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 30.07.2020 weiterhin ihre Gültigkeit. Für die weitere Arbeit am FNP wird auf folgende Punkte nochmals verstärkt hingewiesen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Auf zeichnerische Festsetzungen im Regionalplan Westsachsen 2008 sowie Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 wird an dieser Stelle explizit nicht nochmals eingegangen.	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. Der Regionale Planungsverband sieht in der genannten Stellungnahme insbesondere Defizite beim Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs, Konflikte mit landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belangen sowie einen klaren Widerspruch der geplanten Einzelhandelsnutzung zu den Zielen der Raumordnung. Der inzwischen rechtsverbindliche Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021) legt die Gemeinde Borsdorf gemeinsam mit der Stadt Brandis als grundzentralen Verbund fest.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Insbesondere wurde im Zuge des Verfahrens der gemeindliche Bedarf an Wohnbauflächen vertieft hergeleitet, die Innenentwicklungspotenziale systematisch geprüft, die Sportflächenenerweiterung aufgegeben sowie die Auseinandersetzung mit den Belangen von Landwirtschaft, Freiraumschutz und Biotopverbund qualifiziert ergänzt. Auch die Darstellung der Sonderbaufläche „Handel“ wurde im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte verbindliche Bauleitplanung übernommen. 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. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“ (geplant und bestehend) wird auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.03	Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Gemeinde Borsdorf nicht als Grundzentrum festgelegt. Im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen ist die Festlegung eines Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis vorgesehen. Bislang liegt jedoch noch keine vertragliche Regelung zur interkommunalen Zusammenarbeit vor, so dass die Voraussetzungen zur Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im Grundzentralen Verbund unabhängig vom Planungsstand des Regionalplanes nicht gegeben sind. 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).	Wird berücksichtigt. Der inzwischen rechtsverbindliche Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021) legt die Gemeinde Borsdorf gemeinsam mit der Stadt Brandis als grundzentralen Verbund fest. Eine interkommunale Kooperationsvereinbarung liegt mit Datum vom 03.03.2021 vor. Die Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion ist somit gegeben. Die Planung entfaltet somit keine über die gemeindliche Eigenentwicklung hinausgehende Steuerungswirkung, sondern bewegt sich im Rahmen einer maßvollen, arrondierenden Entwicklung. Eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen anderer Gemeinden ist nicht ersichtlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher auch unter Berücksichtigung des geltenden Regionalplans zulässig.
3.04	Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (LEP 2013, Z 2.2.1.6). Eigenentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den	Wird berücksichtigt. Die Planung wurde ausdrücklich am Maßstab der Eigenentwicklung gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 geprüft. Eigenentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und den Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Entwicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen prognostiziert für die Gemeinde Borsdorf bis 2035 einen leichten Bevölkerungsrückgang. Maßgeblich für die Beurteilung des

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Entwicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen. Die Aussage (Begründung, S. 3), dass die Gemeinde Borsdorf im Gegensatz zum Landkreis Leipzig und dem Freistaat Sachsen eine positivere Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen hat, trifft zu, aber nur weil die Prognose weniger negativ ausfällt. Gemäß 7. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035 ist auch in Borsdorf von einer rückläufigen Einwohnerzahl auszugehen (Variante 1: 8190, Variante 2: 8010). Aus den vorliegenden Unterlagen ist auch weiterhin der Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung für die Gemeinde Borsdorf nicht schlüssig erkennbar. Eine konkret vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken im Umfeld des Oberzentrums Leipzig (Begründung, S. 7) ist hierfür nicht ausreichend. Grundlegend ist 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.	Wohnflächenbedarfs ist jedoch nicht allein die absolute Einwohnerzahl, sondern auch die Haushaltsentwicklung, die Altersstruktur sowie qualitative Veränderungen der Wohnbedürfnisse. Insbesondere der steigende Anteil älterer Bevölkerungsgruppen führt zu einem strukturellen Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand, unabhängig von einer stagnierenden oder leicht rückläufigen Gesamtbevölkerung. Im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) wurde der gemeindliche Bedarf nachvollziehbar untersucht. Dabei wurden bestehende Bauflächenreserven, rechtskräftige Bebauungspläne, Nachverdichtungspotenziale sowie parallel in Aufstellung befindliche Planungen einbezogen. Die Analyse zeigt, dass kurzfristig aktivierbare, marktverfügbare Baugrundstücke in geeigneter Lage nicht zur Verfügung stehen und insbesondere für senioren- und altengerechte Wohnformen keine geeigneten zusammenhängenden Flächen im Innenbereich vorhanden sind. Der Bebauungsplan umfasst lediglich ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke; der überwiegende Flächenanteil dient der Schaffung seniorengerechter Wohnangebote sowie ergänzender sozialer und medizinischer Einrichtungen. Die Planung stellt somit keine überdimensionierte Neuausweisung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Die angeführte Nachfrage im Umfeld des Oberzentrums Leipzig ist nicht alleinige Begründung der Planung, sondern ein ergänzender Standortfaktor. Ausschlaggebend ist der nachgewiesene örtliche Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnformen und die fehlende Aktivierbarkeit vorhandener Potenziale.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Planung überschreitet damit nicht das Maß der Eigenentwicklung im Sinne des LEP 2013. Eine zentralörtlich relevante oder überörtlich steuernde Siedlungsentwicklung ist nicht gegeben. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.05	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. Im Zusammenhang mit der geplanten FNP-Änderung zur Neuausweisung von Wohnbauflächen ist daher auch die Streichung von nicht mehr beabsichtigten Bauflächen zu diskutieren.	Wird berücksichtigt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan (2005) dargestellten Wohn- und Mischbauflächen wurden im Zuge der Erarbeitung des INGEKO (Arbeitsstand 2025) sowie im Rahmen der Alternativenprüfung systematisch überprüft. Dabei wurden insbesondere Lage, Zuschnitt, Erschließungssituation, Nutzungskonflikte, Lärmbelastungen sowie die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt. Die Prüfung hat ergeben, dass die bislang nicht entwickelten Bauflächen überwiegend eigentumsrechtlich gebunden, funktional ungeeignet oder aufgrund bestehender Immissions- bzw. Nutzungskonflikte nur eingeschränkt realisierbar sind. Insbesondere für die geplanten seniorengerechten Wohnformen stehen innerhalb dieser Flächen keine geeigneten, zusammenhängenden und kurzfristig aktivierbaren Standorte zur Verfügung. Die vorgeschlagene pauschale Streichung dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde nicht verfolgt. Der Flächennutzungsplan stellt eine langfristige Entwicklungsabsicht dar; nicht jede dargestellte Baufläche muss kurzfristig realisiert werden. Maßgeblich ist, ob die Neuausweisung im vorliegenden Verfahren über den gemeindlichen Bedarf hinausgeht. Dies ist nachweislich nicht der Fall.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die vorliegende Planung stellt eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar und wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauflächenpotenziale entwickelt. Eine Überdimensionierung ist nicht gegeben. Die Landesdirektion Sachsen hat mit Datum vom 29.01.2026 die Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen bestätigt und sieht in der Planung keine Zielkonflikte mit den Zielen der Raumordnung. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.06	In der Stellungnahme vom 30.07.2020 wurde bereits bemerkt, dass die geplante Entwicklung der ehemaligen Kunstlederfabrik zu einem Wohnstandort ebenfalls in die Betrachtungen einzubeziehen ist. Diese Planung findet jedoch in den vorliegenden Unterlagen keine Erwähnung. Es wird im Gegenteil Bezug zum INSEK der Gemeinde Borsdorf aus dem Jahr 2015 genommen, in dem festgestellt wurde, dass innerstädtische Bauflächenreserven weitgehend ausgeschöpft sind.	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.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (u. a. Wachstumfabrik, Oststraße) führen zwar zu einem rechnerischen Zuwachs an Wohneinheiten, adressieren jedoch überwiegend den Geschosswohnungsbau sowie seniorengerechte Wohnformen. Diese Projekte decken damit andere Bedarfssegmente ab und ersetzen nicht den weiterhin bestehenden Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere im Einfamilienhausbereich. Das INGEKO bestätigt, dass die Wohnstruktur in Borsdorf auch künftig maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird 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.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ sowie im Kap. 6.5 „Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO)“ in der Begründung ergänzt.
3.07	Neue Baugebiete sind unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist der Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung für die Gemeinde Borsdorf nicht erkennbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im FNP der Gemeinde Borsdorf noch weitere Wohn- und Mischbauflächen enthalten sind.	Wird berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) umfassend geprüft. Dabei wurden die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Haushalts- und Altersstrukturentwicklung sowie qualitative Veränderungen der Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Die Analyse zeigt, dass die Leerstandsquote mit 3,1 % unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes liegt und kurzfristig aktivierbare, marktverfügbare Baugrundstücke nicht zur Verfügung stehen. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sind weitgehend ausgeschöpft. Auch rechnerische Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungshemmnissen oder fehlender kurzfristiger Verfügbarkeit nur eingeschränkt realisierbar. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Wohn- und Mischbauflächen wurden in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Diese Flächen sind jedoch überwiegend eigentumsrechtlich gebunden, funktional ungeeignet oder aufgrund von Immissions- und Nutzungskonflikten derzeit nicht geeignet, den identifizierten Bedarf zeitnah zu decken. Eine pauschale Streichung dieser Flächen ist daher nicht angezeigt.

TöB-Nr.: 3	Name: Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (AZ: ohne)	Datum: 16.02.2021
-------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die vorliegende Planung umfasst lediglich ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke; der überwiegende Teil der Fläche dient der Schaffung seniorengerechter Wohnangebote sowie ergänzender sozialer und medizinischer Einrichtungen. Die Flächenneuanspruchnahme wird auf das erforderliche Maß begrenzt und stellt eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wurde beachtet. Eine überdimensionierte Neuausweisung ist nicht gegeben.
3.08	Bezüglich der FNP-Änderung Sonderbaufläche „Einzelhandel“ wird auf die Ausführungen zum Grundzentralen Verbund verwiesen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist nur in Ober- und Mittelzentren, ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes auch in Grundzentren zulässig (LEP Z 2.3.2.2).	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Mit der Festlegung von Brandis und Borsdorf als Grundzentraler Verbund ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes auch in Grundzentren zulässig. Ein Zielkonflikt mit dem LEP Z 2.3.2.2 besteht nicht mehr.

TöB-Nr.: 11	Name: IHK zu Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 17.02.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11.01	Flächennutzungsplan-Änderung Die Erweiterung des Siedlungskörpers auf noch unverbauten Flächen im Norden der Gemeinde Borsdorf soll sich aus der heute bereits bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der weiterhin voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung begründen. Gestützt wird sich hierbei auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2015, welches der Gemeinde im Gegensatz zum Landkreis Leipzig und der demografischen Entwicklung im Freistaat Sachsen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Seit 2015 verzeichnet die Gemeinde nach amtlicher Statistik¹ jedoch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus liegt uns derzeit parallel das Bebauungsplanverfahren „Kunstlederfabrik Leipziger Straße“ der Gemeinde Borsdorf in der Trägerbeteiligung vor. Hier sollen auf einer Fläche von 11 ha 300 Wohneinheiten für ca. 800 Einwohner entstehen. Damit gehen die aktuellen Wohngebietsplanungen der Gemeinde aus Sicht der Industrie und Handelskammer zu Leipzig weit über den tatsächlichen Bedarf hinaus. Wir verweisen insbesondere auf die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Hier ist u. a. formuliert, dass eine über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungsentwicklung unzulässig ist (Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes Sachsen). Gemäß Regionalplan Westsachsen 2008 (Ziel 5.1.4) soll das Angebot an Wohnraum auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung erfolgen.	Wird berücksichtigt. Maßgeblich für die Beurteilung der Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist nicht allein die absolute Einwohnerzahl, sondern die Haushaltsentwicklung, die Altersstruktur sowie qualitative Veränderungen der Wohnbedürfnisse. Im Rahmen des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) wurden die demografische Entwicklung, die Altersstruktur, bestehende Bauflächenreserven sowie parallel verfolgte Wohnbauprojekte – einschließlich des Bebauungsplans „Kunstlederfabrik, Leipziger Straße“ – in einer Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Die Analyse zeigt, dass kurzfristig aktivierbare, marktverfügbare Baugrundstücke im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung stehen und insbesondere für seniorengerechte Wohnformen keine geeigneten zusammenhängenden Flächen im Innenbereich vorhanden sind. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt keine großmaßstäbliche Siedlungsausdehnung dar, sondern eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand. Der überwiegende Flächenanteil dient der Schaffung senioren- und altengerechter Wohnangebote sowie ergänzender sozialer und medizinischer Einrichtungen. Lediglich ein untergeordneter Anteil entfällt auf Einfamilienhausgrundstücke. Die Planung überschreitet nicht das Maß der Eigenentwicklung gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013. Sie dient der qualitativen Anpassung der Wohnungsstruktur an die örtlichen Bedürfnisse und entfaltet keine überörtliche Steuerungswirkung. Eine Überdimensionierung der Wohnbauentwicklung ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Marktsegmente und Realisierungszeiträume der Projekte nicht erkennbar.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 11	Name: IHK zu Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 17.02.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplans werden beachtet. Ein Zielkonflikt besteht nicht.

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 25.02.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.01	Die Stadt Leipzig hatte mit Schreiben von 07/2020 bereits zum Vorentwurf Stellung genommen. Die darin gegebenen Hinweise und Bedenken behalten weiterhin, soweit sie nicht bereits in der Planung Beachtung gefunden haben, ihre Gültigkeit.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Stadt Leipzig hatte mit Schreiben vom 28.07.2020 Hinweise zur damaligen Vorentwurfsfassung gegeben. Die angesprochenen Themenbereiche – insbesondere die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“, die planungsrechtliche Einordnung des Einzelhandelsstandortes sowie verkehrliche Aspekte – wurden im weiteren Verfahren aufgegriffen und vertieft geprüft. Die Einzelhandelsfestsetzungen wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren eigenständig überprüft und zwischenzeitlich angepasst. Die raumordnerische Einordnung des Standortes wurde im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren bewertet. Die verkehrlichen Hinweise (Gehwegführung, Dimensionierung der Verkehrsflächen, Berücksichtigung von ÖPNV und Radverkehr) wurden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und teilweise bereits umgesetzt. Soweit einzelne Hinweise nicht unmittelbar Gegenstand der nunmehr vorliegenden FNP-Änderung sind, wurden sie insofern in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Ein weitergehender Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 25.02.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.02	Wenngleich die geplante Bebauung mit einem Einkaufsmarkt und längerfristig westlich anschließender Wohnbebauung eine Arrondierung des Kernorts darstellt und in verhältnismäßig guter Erreichbarkeit zum Bahnhof und zu einigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge liegt, ist zu konstatieren, dass sich das Plangebiet allerdings auch vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ befindet. Eine Bebauung ist nur bei Verkleinerung des LSG möglich.	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. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“ (geplant und bestehend) wird auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 25.02.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.03	Die Stadt Leipzig bekräftigt mit dem aktuellen Schreiben ihre Bedenken gegen die geplante Verkleinerung des LSG „Partheaue“. Das LSG verläuft auch auf dem Gebiet der Stadt Leipzig und bildet eine wichtige Grünachse. Durch die Beeinträchtigung des LSG sind die Belange der Stadt Leipzig mittelbar betroffen. Der Schutzzweck des LSG „Partheaue“ ist vorrangig die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Naturraum Flussaue in seiner Gesamtheit und in Teilbereichen, insbesondere des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt. Das LSG „Partheaue“ zeichnet sich gerade besonders durch seine wertvollen Offenlandschaften wie Wald, Feuchtwiesen und weite Flächen der Landwirtschaft aus. Eine Bebauung bereits in der Dimension des geplanten Einkaufsmarktes steht dem Schutzzweck des LSG entgegen. Der Offenlandcharakter der Flussaue der Parthe würde erheblich beeinträchtigt. Zusammenhängende, bisher unbebaute Flächen wären in ihrer Existenz bedroht. Um den in ihrer Bedeutung wachsenden Belangen des Natur- und Klimaschutzes sowie der Erholungsvorsorge und Landwirtschaft hinreichend Rechnung tragen zu können, sollte es Ziel sein, im dicht besiedelten Bereich der Stadt Leipzig und ihrer Nachbargemeinden, welcher einem anhaltend hohen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, ein Netz von schützenswerten Gebieten weitgehend zu erhalten. Die Stadt Leipzig selbst entwickelt keine neuen Baugebiete in naturschutzrechtlich geschützten Gebieten, wie bspw. Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten, um wertvolle Grünflächen im Stadtgebiet zu bewahren.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. 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.

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 25.02.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.04	In diesem Zusammenhang möchten wir bekräftigen, dass die Stadt Leipzig einer engeren regionalen Abstimmung zur Siedlungsflächenentwicklung positiv gegenübersteht. Mit den nicht zuletzt in den letzten Jahren wachsenden Verflechtungen zwischen Leipzig und seinem Umland und der zunehmenden Herausbildung eines gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktes sollte die Siedlungsentwicklung gemeinsam angegangen werden. Wir sehen daher gute Möglichkeiten, eine engere regionale Abstimmung im Rahmen der Forschungsprojekte „interko2“ und „StadtLandNavi“ unter breitem regionalem Konsens weiter auszubauen und konkrete Schritte hin zu einem regionalen Wohnbauflächen- und Kulturlandschaftskonzept zu gehen. In diesem Konzept sollen u.a. Standorte in der Region identifiziert werden, welche sich anhand noch in der Erarbeitung befindlicher Kriterien als besonders geeignet für eine Siedlungsentwicklung darstellen. Dabei wird es sich voraussichtlich um Standorte mit guter Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr und guter Ausstattung mit privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen handeln, welche raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Regelungen nicht zuwiderlaufen. Daher wäre es sinnvoll, die im Rahmen der Wohnbauflächenkonzepterstellung schrittweise erarbeiteten Erkenntnisse bei der kommunalen Flächenentwicklung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Das Angebot zur Abstimmung zwischen den benachbarten Gemeinden und der Stadt Leipzig wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Borsdorf begrüßt ausdrücklich eine engere regionale Abstimmung der Siedlungsflächenentwicklung im Verdichtungsraum Leipzig und steht einem interkommunalen Austausch hierzu grundsätzlich positiv gegenüber. Die Hinweise zu den laufenden Forschungsprojekten „interko2“ und „StadtLandNavi“ sowie zu den Bestrebungen für ein regional abgestimmtes Wohnbauflächen- und Kulturlandschaftskonzept werden zur Kenntnis genommen. Ungeachtet dessen erfolgt die Planung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Borsdorf bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklungserfordernisse sowie der maßgeblichen raumordnerischen und fachrechtlichen Rahmenbedingungen. Die im Rahmen regionaler Abstimmungsprozesse gewonnenen Erkenntnisse können dabei im weiteren Verlauf berücksichtigt werden, soweit sie für die kommunale Flächenentwicklung relevant sind.

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 25.02.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.05	Hinweis In der Begründung (S. 23) werden die Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Neben der Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang eines neu anzulegenden Feldweges (M1) sollen die Ackerränder entlang dieses Weges aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und mit einer Regiosaatgutmischung begrünt werden (M2). Die Breite dieses Saumes wird jedoch nicht genannt/festgelegt. Dies wird jedoch unter Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes für erforderlich gehalten. Weiterhin lässt sich über die Festsetzung einer verbindlichen Breite auch sicherstellen, dass der Streifen dauerhaft Bestand hat.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise wurden oder werden in den parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ sowie „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ verbindlich umgesetzt. Im hierzu gehörigen Umweltbericht wird in der Maßnahmenbeschreibung dargestellt, dass es sich um zwei 2,5 m breite Streifen handelt.

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
lfd. Nr.	Stellungnahme			Abwägung	
Ö2.01	Ich lehne die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Begründung: Ich möchte nur auf einige Aspekte eingehen, um meine Ablehnung zu begründen. In der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist angeführt (und ähnlich im Bebauungsplan des Handelsstandortes): „Grundversorgung der Bevölkerung soll möglichst verbrauchernah, fußläufig erreichbar, aber wenigstens mit vertretbarem Wegeaufwand erreichbar sein“. Die Darstellung bezieht sich allein auf die neu geplante Handelseinrichtung und lässt völlig unerwähnt, dass 100 Meter weiter bereits zwei Einrichtungen genau derselben Art vorhanden sind. Damit ist dieser Siedlungsbereich gut versorgt, selbst wenn später dort noch Wohngebäude entstehen. Das in der Begründung angeführte Argument, Borsdorf würde wahrscheinlich künftig mit Brandis einen „grundzentralen Versorgungsverbund“ bilden und die neue Handelseinrichtung eine Rolle auch für die Bürger Macherns und Brandis', führt harte Widersprüche in diese Begründung ein: Fußläufig erreichbar ist diese Handelseinrichtung für Bewohner dieser Orte keinesfalls, und der Wegeaufwand ist erheblich und wird auch durch die örtliche Konzentration von 3 Handelseinrichtungen zementiert. Fußläufig erreichbar sind für auch schon die heutigen Einrichtungen in diesem Bereich nicht, jedenfalls waren wir zu Fuß noch nie dort. Die Gemeinde Borsdorf erschwert mit ihrem Vorhaben vorhandenen und potentiellen neuen ortsnahe Händlern massiv, mit ihren Angeboten zu bestehen bzw. neue aufzubauen.			Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die in der Begründung dargestellte Zielsetzung einer verbrauchernahen Grundversorgung bezieht sich auf die Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Zuge der städtebaulichen Gesamtentwicklung. Die Darstellung im Flächennutzungsplan begründet keinen zusätzlichen Einzelhandelsstandort, sondern bildet den bereits planungsrechtlich gesicherten und realisierten Nahversorgungsstandort ab. Die Frage der Versorgungsdichte sowie der Wettbewerbs- bzw. Standortbeziehungen zwischen Einzelhandelsbetrieben wurde im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens geprüft. Maßgeblich ist dabei nicht allein die räumliche Nähe weiterer Einrichtungen, sondern die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsentwicklung. Im Rahmen der Planung wurde ein Gutachten zu den Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel im Einzugsbereich erstellt, welches sich ausführlich auch mit den ansässigen Einzelhandelseinrichtungen beschäftigt. Die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel werden in der Verträglichkeitsanalyse zutreffend beschrieben. Das Gutachten kommt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Die Hinweise werden in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“ in der Begründung klarstellend ergänzt.	

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
------	----	-------	------------------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.02	Hat es je eine Untersuchung gegeben, wie die Kunden der vorhandenen beiden Handelseinrichtungen dorthin gelangen: Zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Kraftfahrzeug? Es ist extrem unwahrscheinlich, dass schon Kunden aus Borsdorf südlich der Bahn und aus entfernteren Teilen von Panitzsch nicht mit Kraftfahrzeugen zum Einkauf gelangen. Ich kann in der Begründung nicht mehr erkennen als freundlich Platz zu schaffen für die Neuansiedlung von ALDI. Wenn Borsdorf ernsthaft wohnortnahe Versorgung und sparsamen Umgang mit Flächen anstrebt, dann gehört ein Handelsstandort auf die Kunstlederbrache. Dort sollen Wohnung entstehen, Gerichshain (keine Grundbedarfsversorgung!) und Machern liegen näher. Landwirtschaftsfläche wird nicht verbraucht. Gute Verkehrsanbindung ist genauso gegeben. Ein kleinerer Handelsstandort gehörte genauso wieder in die Nähe der Ortsmitte der Ortslagen von Borsdorf und Panitzsch. Nur dann würde für viele Fußläufigkeit wiederhergestellt. Die Gemeinde Borsdorf, d.h. der Gemeinderat wird die Führung der Verwaltung wird sich dafür aber politisch engagieren müssen, gewillte Händler zu finden UND die Bevölkerung auf solche Veränderungen einzustellen. Das einzige handfeste Interesse für die Ansiedlung im Bereich des Bebauungsplanes hat ALDI, nämlich ein Standortnetz mit definierter Maschenweite aufzubauen.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Der Standort an der Panitzscher Straße wurde gewählt, da ein guter Anschluss an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist und er vor allem in Verbindung mit den in Nahlage verorteten Lebensmittelmärkten auch maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Kernort Borsdorf, als auch für Teile des Ortsteils Panitzsch übernimmt und somit der Stärkung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet dient. Generell sind die Flächenreserven für Neuentwicklungen in Borsdorf stark begrenzt. Im Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Borsdorf von 2015 wurden auch innerstädtische Industrie- und Gewerbebrachen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen untersucht. Die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Straße östlich von Borsdorf sowie die ehemaligen Stallungen an der Langen Straße im Nordosten von Panitzsch kommen schon aufgrund ihrer schlechten Erreichbarkeit aus den Wohngebieten nicht für die Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandels in Frage. Innerstädtisches Bauflächenpotenzial für die geplante Nutzung bestünde noch an den Brachflächen in der Industriestraße 93 sowie in der Bahnhofstraße 6-10. Auf der Fläche in der Industriestraße sind jedoch hohe Konflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und den benachbarten Anwohnern zu erwarten. Die Fläche ist von Wohngrundstücken umgeben und die Erschließung würde über Wohnstraßen verlaufen. Im INSEK wird für diese Fläche daher nur das Wohnen als Nutzungspotenzial festgestellt. In der Bahnhofstraße sieht die Gemeinde lediglich Potenzial für eine Mischnutzung mit kleineren Gewerbeeinheiten. Vorrangig ist eine innerstädtische Nachverdichtung mit Wohnungen vorgesehen. Zudem

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
-------------	-----------	--------------	-------------------------	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		plant die Gemeinde, die Fläche teilweise als Park-and-Ride-Platz für den benachbarten Bahnhof zu entwickeln. Dies führt dazu, dass die zur Verfügung stehenden Baufläche für einen zeitgemäßen Lebensmittel-einzelhandel nicht ausreichen würde. Die innerstädtischen Bauflächen-potenziale sind demzufolge nicht geeignet, die geplante bauliche Nutzung aufzunehmen. Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete stehen ebenfalls keine Flächen zur Verfügung, die von den Wohngebieten gut fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen und auf einen hohen Kundenverkehr, wie er durch Einzelhandelsvorhaben entsteht, ausgerichtet sind. So befindet sich das Gewerbegebiet Borsdorfer Straße zwar direkt östlich das Plangebiets, allerdings sind freie Baugrundstücke nur noch im eher südwestlichen, abgelegeneren Teilbereich des Gewerbegebiets an der Justus von Liebig-, Rudolf-Diesel- und Carl-Zeiss-Straße vorhanden. Die Zuwegung müsste über die Straßen des Gewerbegebiets geführt werden. Eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung zum Zwecke der Nahversorgung ist somit nicht mehr gegeben. Der gewählte Standort an der Panitzscher Straße ist somit das Ergebnis der Abwägung zwischen den o.g. Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Borsdorf.

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
------	----	-------	------------------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.03	Die Verwendung der Fläche, deren Bebauung mit einer Handelseinrichtung und deren Versiegelung als Parkplatz ist kaum im Interesse der Bürger von Borsdorf und von dessen näherer Umgebung, denn - Anbieter unterschiedlicher Preiskategorien bestehen am gleichen Ort bereits und sind nicht überlastet - Der Wegeaufwand für Nahversorgung wird erhöht bzw. auf hohem - Eine Verbesserung in Bezug auf Wohnortnähe wird nicht erreicht - Das vorhandene LSG wird verkleinert - Die Flächenversiegelung leistet einen Beitrag zur stärkeren Erhitzung in Sommermonaten - Neue, zeitgemäßere Handelsangebote können schwerer etabliert werden oder gar nicht entstehen Ob ein steuerlicher Mehrertrag Borsdorfs bei der Grundsteuer diese negativen Ergebnisse aufwiegt, ist sehr fraglich.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die vorgebrachten Einwände stellen Behauptungen und Spekulationen dar, die nicht begründet bzw. näher beschrieben werden. Die vorliegende Planung erfolgt auf Antrag der Vorhabenträgerin, der planerische Wille zur Umsetzung der Planung ist durch mehrere Beschlüsse des Gemeinderats zu Ausdruck gebracht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, den Einzelhandel im Einzugsgebiet und auf die umliegenden Nutzungen in Bezug auf die Schallemissionen wurden gutachterlich untersucht, erhebliche negative Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Gemäß den Planunterlagen und Gutachten wird die Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets verbessert. Das Vorhaben grenzt direkt an die vorhandene Ortslage Borsdorf an, integriertere Standorte sind für eine Ansiedlung nicht geeignet (vgl. Ö2.03). Einer LSG-Ausgliederung wird durch das zuständige Landratsamt zugestimmt, für die zusätzliche Versiegelung werden im Rahmen der Planung Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
------	----	-------	------------------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.04	Das Flächensparziel der Landesregierung wird konterkariert! Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 findet sich diese Festlegung: <i>„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“</i> (LEP 2013, G 2.2.1.1) Die Änderung des FNP und der Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung ...“ stehen im Gegensatz zu dieser Festlegung.	Wird teilweise berücksichtigt. Es handelt sich um einen Grundsatz der Raumordnung, dem im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ein größeres Gewicht beizumessen ist. Im Rahmen der Planung wurden zahlreiche Alternativen untersucht, die allesamt weniger geeignet sind, als die gewählte Fläche (vgl. Ö2.03.) und aus gemeindlicher Sicht für eine Ansiedlung von Einzelhandel nicht in Frage kommen. Die Planung berücksichtigt das Ziel 2.2.1.4, <i>„wonach die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“</i> (LEP 2013)
Ö2.05	Der Ausgleichsmaßnahmen erfüllen wahrscheinlich förmliche bzw. gesetzliche Vorgaben. Genauso gut könnten diese Pflanzungen einfach so stattfinden, weil sie unsere natürliche Umgebung schöner machen und Insekten und Vögeln zusätzlichen Lebensraum bieten. Ich würde dafür sogar spenden und dabei mitarbeiten. Aktivieren Sie die Bürger dafür! Eigentlich wird aber gar nichts ausgeglichen. In den Begründungen der Vorlagen findet sich keinerlei Zeichen dafür, ob Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme (für die geplante Versiegelung) geprüft worden ist.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen und sind fachlich geeignet, die durch das Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugleichen. Maßnahmen zur Entsiegelung wurden entsprechend der geltenden Gesetzeslage (Entsiegelungserlass) prioritär geprüft, es stehen keine geeigneten Maßnahmen zur Verfügung. Die Kompensation für die mit dem Vorhaben einhergehende Versiegelung erfolgt somit durch geeignete bodenverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
------	----	-------	------------------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.06	6.3 Entsorgung Unter diesem Punkt wird auch das Regenwasser geführt. Grundwasser ist ein hohes Gut. Die vergangenen Jahre haben uns das gelehrt. Wir hatten hier extrem niedrige Niederschläge und ähnliches ist für die Zukunft öfter als früher zu erwarten. Das Resultat waren hohe Ernteauffälle, verbrannte Gärten, Sträucher und Bäume. Brunnen sind trockengefallen und die Parthe hatte extremes Niedrigwasser. Die Versiegelung neuer Flächen - und das Bauvorhaben (sowohl Handel als auch Wohnbebauung) werden zu einem hohen Anteil versiegelter Fläche führen - verschärft das Problem. Selbst wenn teilweise gespeichert und lokal versickert: Es wird deutlich weniger Niederschlag versickern als heute, wenn wir denn welchen bekommen.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der anstehenden Böden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist, erfolgt gemäß der aktuellen Planung eine Rückhaltung des gesamten Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken und sind Bestandteil des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens.

Nr.:	Ö2	Name:	Öffentlichkeit 2	Datum:	26.02.2021
------	----	-------	------------------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.07	Für eine künftige Wohnbebauung, wenn sie denn überhaupt stattfindet, müssen Regeln aufgestellt werden: Bebauungsplan und Gestaltungssatzung! Ohne diese Rahmen ist sonst mit höchster Sicherheit zu erwarten: Eine bauliche Ödnis, hoher Versiegelungsgrad und das fast vollständige Verschwinden der Natur. Gegenden, aus denen man schnellstens fliehen will ... Beispiele: Leipzig-Engelsdorf, Jahnweg (Bereich des früheren Intertank-Standorts) Dreiecksiedlung, Engelsdorfer Straße/Eichenweg Borsdorf, An der Parthenaue Grundstücke viel zu klein und auch daher weit versiegelt, schlimme architektonische Gestaltung, teilweise Bunkeranmutung, in der Regel Gesichtslosigkeit der Bauten ohne irgendeine regionale Typizität, Verschwinden/Fehlen sämtlicher größerer Gewächse, tendenziell Vorrichtungen zur Abschottung wie hohe geschlossene Zäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, „Garten“ meist nur als Thujahecke und 2cm-Rasen. Wenn Flächen schon der Bebauung gewidmet werden, können Gebäude und deren umgebende Grundstücke so gestaltet werden, daß der Schaden gering ist und. Große Bereich Borsdorf südlich der Bahn zeigen das, ein Beispiel, wie so etwas gelingen kann, dafür ist auch die Gartensiedlung in Hellerau. Ohne geeignete Rahmensetzung durch die Kommune kommt das garantiert nicht zustande. Für Fragen und Diskussion stehe ich gern zur Verfügung.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme zur gestalterischen Qualität und zum Versiegelungsgrad künftiger Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen und die konkrete Ausgestaltung der baulichen Entwicklung (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Grünordnung) ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu regeln. Ziel der Gemeinde ist eine städtebaulich angemessene und ortsverträgliche Entwicklung. Die im B-Plan nachrichtlich dargestellten Grundstücksgrößen orientieren sich an ortsüblichen und marktgerechten Zuschnitten und ermöglichen eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke. Ergänzend werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen sowie Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Der Erlass einer eigenständigen Gestaltungssatzung ist derzeit nicht vorgesehen. Gleichwohl wird im Rahmen der Bebauungsplanung auf eine ortsbildverträgliche Einbindung und eine angemessene städtebauliche Qualität geachtet. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) besteht nicht. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“ (geplant und bestehend) wird auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

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
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr – Niederlassung Leipzig	11.02.2021
6	Landesamt für Denkmalpflege	25.01.2021
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	24.02.2021
9	Sächsisches Oberbergamt	02.07.2020
14	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Leipzig	15.02.2021
18	GDMcom	19.01.2021
19	50Hertz Transmission GmbH	20.01.2021
20	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land	12.02.2021
21	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	15.02.2021
22	Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe)	24.02.2021

Abstimmungsergebnis:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung: