

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
- per E-Mail: beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de -

Nachrichtlich nur per E-Mail:
Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
Landratsamt Landkreis Leipzig

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Peer Schamuhn

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3415
Telefax +49 341 977-1199

peer.schamuhn@lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/211/34

Leipzig,
27. Januar 2025

**Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung
Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Ihre E-Mail vom 11. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat
Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des
Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die
Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

**Die Planung steht derzeit nicht in Einklang mit den Erfordernissen der
Raumordnung¹. Es wird auf 3. Raumordnerische Bewertung verwiesen.**

Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Borsdorf beabsichtigt am nördlichen Ortsrand den Bau von
einem Gebäude für Seniorenwohnen- und -pflege, einem Gebäude mit medi-
zinischen Dienstleistungen, einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und
Sozialstation sowie von 17 Einfamilienhäusern.

Durch die Ausweisung des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 3,3 ha als
allgemeines Wohngebiet soll der kommunale Bedarf an Einrichtungen für
Seniorenwohnen und -pflege gedeckt werden. Zur Abrundung der Ortslage
sollen außerdem neue Bauplätze geschaffen werden.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und
sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichneteter
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021.

3. Raumordnerische Bewertung

Grundsätzlich begrüßt die Raumordnungsbehörde den Aspekt der vorliegenden Planung, Einrichtungen für Seniorenwohnen und -pflege in Borsdorf zu schaffen. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz 2.2.1.3 RPI L-WS, bei der Siedlungsentwicklung verstärkt die Belange u. a. von älteren Menschen zu berücksichtigen sowie dem Ziel 6.1.1 LEP 2013 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge im Freistaat zu sichern.

Die Raumordnungsbehörde hat sich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf am 25. Februar 2021 kritisch zum Sachverhalt geäußert.

Das Vorhabengebiet ist gemäß Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im nördlichen Teilbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, hier der Landwirtschaft sowie dem Arten- und Biotopschutz, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG). Daher ist eine ausführliche Abwägung weiterhin erforderlich, in die die Vorbehaltsfunktionen Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz einbezogen werden.

Für die zusätzliche Ausweisung von Einfamilienhäusern ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde kein Bedarf oder keine nachvollziehbare Begründung/Analyse erkennbar. Das Vorhaben steht im Kontext der aktuell geplanten Entwicklung weiterer Wohnbauflächenpotenziale in Borsdorf im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. So soll an der Leipziger Straße das Areal der Wachstumfabrik mit circa 300 Wohneinheiten sowie circa 120 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oststraße Borsdorf“ ist der Bau von 20 Reihen- und 14 Einfamilienhäusern geplant. Darüber hinaus sind im wirksamen FNP bereits weitere Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden.

Aus Sicht der Raumordnungsbehörde entspricht die vorliegende Planung im Kontext der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale und der parallelen Planungen im Bereich Wohnungsneubau nicht einer bedarfsgerechten überörtlichen Wohnbauentwicklung gemäß Ziel 1.3.3 RPI L-WS i. V. m. Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS. In der Begründung zu Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS wird darauf hingewiesen, dass Fehlentwicklungen in der Sied-

lungsentwicklung, unter anderem durch überdimensionierte Bauflächenausweisungen unbedingt zu vermeiden sind, um beispielsweise zukünftige Leerstände auszuschließen.

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen prognostiziert für die Gemeinde Borsdorf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 2021 und 2040 um 4,1 bis 7,7 Prozent. Eine Wohnflächenentwicklung im geplanten Umfang in Borsdorf birgt unter diesem Gesichtspunkt ein hohes Risiko, Leerstand zu verursachen.

Insgesamt sind bereits vielfache Potenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorhanden. Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale vorzunehmen ist. Die vorliegende Planung geht in diesem Kontext über den tatsächlichen örtlichen Bedarf hinaus. Daher ist ein **nachvollziehbarer Nachweis über den Bedarf oder eine Reduzierung des Planungsvorhabens** erforderlich.

Wir weisen erneut darauf hin, dass die Gemeinde Borsdorf für die Wohnbauflächenentwicklung ein Konzept entwickeln sollte, bei der innerstädtische Potenziale und Potenziale im FNP diskutiert und berücksichtigt werden.

Auch bei dieser Planung wird eine Abstimmung mit dem Oberzentrum Leipzig sowie dem Mittelzentrum Wurzen empfohlen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu vermeiden (vgl. Ziel 1.3.11 RPI L-WS).

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlG².

Mit freundlichen Grüßen

Peer Schamuhn
Sachbearbeiter³

² § 18 Abs. 1 SächsLPlG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

³ Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04552 Borna – Stauffenbergstraße 4

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +4934332411052

E-Mail: Kerstin.Piosek@lk-l.de

Dienstgebäude:
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und
Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

Herr Schürmann
20-059

00120/621.00/24/1/8

07.02.2025

Gemeinde Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf Wohnbebauung" BLP/03/25-0, Vorentwurf

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 11.12.2024 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Bauleitplanung und Bauordnung

Der Vorhabenstandort ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ermöglicht es den Gemeinden, den Bedarf an Wohnraum zu decken und die Bevölkerungszahl zu erhöhen. Dabei ist es wichtig, dass die Wohnbauflächen gut angebunden sind an das öffentliche Verkehrsnetz und über ausreichende Infrastruktur verfügen. Hier sind vor allem Augenmerk auf eine funktionale ÖPNV-Anbindung zu legen und auf die Bildungsinfrastruktur (Grundschule; weiterführende Schule; KiTa).

Städtebaulich kritisch zu betrachten ist die für ein weiteres Wohngebiet in der Gemeinde Borsdorf Erforderlichkeit. So regelt § 1 Abs. 3 BauGB, dass sobald (Zeitkomponente) und soweit (sachlicher/räumlicher Umfang) ein Bauleitplan für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zur Ermittlung der Erforderlichkeit müssen zahlreiche Prognosen über die zukünftige Entwicklung angestellt werden. Die hierbei zu betrachtende regionalplanerische Zielstellung hinsichtlich Eigenentwicklung und Zentralörtlichkeit sind im weiteren Verfahren nachzuweisen und zu erbringen. Zunächst sollten die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeschöpft und die Bedarfe anhand der derzeit im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nachgewiesen werden.

Hinweise

Die Textliche Festsetzung Punkt 2.1 setzt eine maximale GRZ von 0,4 fest. Ist dies absolut zu sehen oder findet § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung? Was ist mit WA gemeint – WA2?

Teilweise sind einige Rechtsschreib-/ Flüchtigkeitsfehler vorzufinden in der Begründung.

Hinsichtlich der Erschließung über die Sackgassen wird aufgrund der fehlenden Wendehämmer empfohlen, dies vorab mit der örtlichen Brandschutzbehörde und Entsorgungsunternehmen zu klären.

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0

E-Mail : info@lk-l.de

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000

BIC WELADE8LXXX
BIC SOLADES1GRM

Inwieweit Aufstellflächen der Feuerwehr erforderlich werden könnten, kann nicht beurteilt werden, da nur die Geschossigkeit aber keine Gebäudehöhen festgesetzt sind (demzufolge sind die Geschosshöhen frei wählbar und dementsprechend keine Gebäudehöhen absehbar).

Hinsichtlich der Festsetzung des WA 2, wonach 4 Geschosse zulässig sind, wird darauf hingewiesen, dass Installationsgeschosse und Geschosse, die rechnerisch keine Vollgeschosse sind, zulässig wären, so dass keine Gesamthöhe des Gebäudes absehbar ist, aufgrund der fehlenden Höhenfestsetzung der Gebäude. Das wird zwingend empfohlen.

Es wird um Überprüfung der Abstände der Baugrenzen zum bestehenden Einkaufsmarkt gebeten.

Wasser/Abwasser

Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Für das geplante RRB ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der uWB des Landkreises Leipzig zu beantragen. Für die SW- und die auf 6,4 l/s gedrosselte RW-Einleitung in den Mischwasserkanal des AZV-Parthe ist eine entsprechende Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen vorzulegen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine Stellungnahme erst nach dem Einreichen und der Prüfung der überarbeiteten Schallimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH abgegeben werden.

Weiterhin sollten ggf. die folgenden Hinweise aufgenommen werden:

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan Gemeinde Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf Wohnbebauung" gegenwärtig noch nicht zugestimmt werden. Das Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch gehört laut Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17. Februar 1994 vollständig zum Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“.

Eine Beplanung des Flurstückes ist abschließend nur möglich, wenn zuvor die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes geändert wird. Das dahingehende Verfahren ist im Ausgang als offen zu betrachten, zumal hier die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen sind.

Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, sollen gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen. Die Anrechenbarkeit der Eingrünungsmaßnahme „Hecke“ ist daher per se nicht gegeben, da hierfür die Grundvoraussetzungen fehlen. Sie stellt eine Gestaltungsmaßnahme dar („Abstandsfläche, gestaltet“, CIR-Schlüssel: 94 700, 8 Wertpunktpunkte) und ist entsprechend zu bilanzieren.

Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Aus altlasten-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Der Boden ist eine der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er erfüllt ebenso wichtige Nutzungsfunktionen als Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, Rohstoff und Rohstofflagerstätte. Da Boden als Naturgut nicht vermehrbar ist, wird dem Erhalt seiner Funktionsfähigkeit und seinem Schutz vor Belastungen gemäß § 1 BBodSchG besondere Bedeutung beigemessen.

Die betreffenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen gemäß den „Auswertkarten Bodenschutz“ eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein hohes Wasserspeichervermögen und eine hohe Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe auf. Die Bodenwertzahlen liegen bei 51 - 70. Der beplante Bereich ist im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die Böden sind für die landwirtschaftliche Produktion als wertvoll einzustufen und dem Erhalt dieser eine hohe Bedeutung beizumessen. Gemäß § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Agrarstruktur

Durch das Vorhaben sollen reichlich 3 ha Landwirtschaftsfläche (AZ 51) dauerhaft entzogen werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist auf das allernötigste Maß zu beschränken. Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind.

Im Regionalplan Leipzig – Westsachsen (2021) ist die betroffene Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und daher im Rahmen der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Entnahme hat nur nach Baufortschritt und ständiger Rücksprache mit dem bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb, der Laufer GbR, zu erfolgen. So müssen jederzeit die Zufahrten zu der benachbarten Landwirtschaftsfläche freigehalten werden und die Entwässerungsanlagen dürfen nicht beschädigt werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die Bereitstellung von Ersatzflächen infrage kommt.

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.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind darüber hinaus die Mindestabstände zu Ackerflächen gem. Sächsischen Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Verbindung mit der Realisierung dieser Maßnahme dürfen nicht zu Lasten weiterer Landwirtschaftsfläche gehen. Die erforderlichen Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht standortgebunden. Einer Entsieglung von verdichteten, schwer bearbeitbaren oder vernässten Flächen bzw. Altstandorten der Industrie sollte hier der Vorrang gegeben werden.

Zu dem geplanten Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Einwände.


Sommer
Leiterin der Stabsstelle

Klimaschutz – Hinweise und Empfehlungen

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Borsdorf liegt nicht vor. Allerdings setzt das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Daraus können Aspekte für die klimafreundliche Bauleitplanung auf kommunaler Ebene abgeleitet werden.

Das BauGB setzt mit §§1(5), 1a(5) und 9(1) Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung. Einschlägig ist darüber hinaus das Vermeidungsgebot nach §1 UVPG.

Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen, wie der Energieverbrauch im Gebiet minimiert und der verbleibende Energieverbrauch umweltfreundlich bereitgestellt werden soll. Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne konkrete Festsetzungen zu Energieverbrauch und erneuerbare Energien neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen. „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen.“

Das Klimaanpassungsgesetz legt in § 1 KAnG fest: „Die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den auch in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden und es sollen Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden.“

Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen beispielsweise zur Begrünung und Beschattung der Grundstücke selbst, um zukünftige Hitzewellen für die Bewohner abzumildern.

Der Entwurf ist in dieser Form weder im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung inhaltlich noch rechtlich haltbar und bedarf umfassender Anpassung.

Mögliche Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch

- Die nicht leitungsgebundene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen
- Festsetzung des KfW Energiestandards 70 oder des Passivhausstandards
- Festsetzung zur Art der Energieversorgung, z.B. Anschluss an leitungsgebundene Wärmeversorgung
- Festsetzung zur Nutzung von Solaranlagen mindestens auf geeigneten Dachflächen

Mögliche Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel

- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung als natürlichen Hitzeschutz
- Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern

Weitere Anmerkungen:

- Energetisches Quartierskonzept
 - Das Baugebiet sollte unbedingt in Kombination mit einem ganzheitlichen Energiekonzept entwickelt werden, welches sowohl die erwarteten Energieverbräuche (Strom, Heizwärme, Kälte) des Plangebietes und nach Möglichkeit der umliegenden Verbraucher berücksichtigt. So können beispielsweise Vorkehrungen zur gemeinsamen bzw. gegenseitigen Versorgung getroffen werden.

Fazit:

Ohne Festsetzungen zu

- Gebäudestandards von Neubauten,
- Art der Energieversorgung,
- Nutzung erneuerbarer Energien und
- Begrünung und Beschattung

hält dieser Plan nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches ein und ist damit rechtlich angreifbar.

Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN
Regionale Planungsstelle | Bautzner Str. 67 A | 04347 Leipzig

Kreisfreie Stadt Leipzig ●
Landkreis Leipzig ●
Landkreis Nordsachsen ●

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

- per E-Mail: beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de -

Leipzig, 22.01.2025

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Paterson
E-Mail: paterson@rpv-westsachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 21

nachrichtlich: LRA Leipzig, Amt für Kreisentwicklung
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ der
Gemeinde Borsdorf**

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.12.2024, Ihr Zeichen: 20-059

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021

Mit o. g. Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Gebäude für Seniorenwohnen/ Pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Borsdorf ist im Regionalplan Leipzig-Westsachsen als Teil des Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis festgelegt und damit für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau und Gewerbe grundsätzlich geeignet.

Grundzentrale Verbünde sind zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhanges sowie ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Grundzentrums ausüben. Sie haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere die Bauleitplanung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen (Begründung zu Ziel 1.3.5 LEP).

Verbandsvorsitzender
Landrat Henry Graichen
Landratsamt Leipzig, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna
Telefon/Fax: (0 34 33) 2 41 10 01/29
E-Mail: henry.graichen@lk-l.de

Bankverbindung: Sparkasse Muldentai

Verbandsverwaltung
Leiter Prof. Dr. Andreas Berkner
Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67 A, 04347 Leipzig
Telefon: (03 41) 33 74 16 11
E-Mail: berkner@rpv-westsachsen.de

IBAN DE10 8605 0200 1010 0301 63

Service
Anschrift: Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67 A, 04347 Leipzig
Homepage: <http://www.rpv-westsachsen.de>
Telefon/Fax: (03 41) 33 74 16 10/33
E-Mail: wichert@rpv-westsachsen.de

BIC SOLADES1GRM

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ein weitergehender Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenheimnutzung für die Gemeinde Borsdorf nicht erkennbar. Grundlegend ist hierbei festzuhalten, um die Neuausweisung von Bauflächen belastbar zu begründen, bedarf es einer Bedarfsanalyse. Dabei können Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen. Diese Planungen sind ebenfalls bei der Betrachtung von verfügbaren Potenzialen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Borsdorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Darin sind Wohn- und Mischbauflächen enthalten, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Flächenpotenziale müssen ebenfalls in einer Bedarfsanalyse Berücksichtigung finden.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue“. Des Weiteren ist es im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im nördlichen Randbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt (RPI L-WS, Karte 14 „Raumnutzung“) und bedarf damit einer besonderen Begründung. Bei der Abwägung ist den Festlegungen des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen besonderes Gewicht beizumessen.

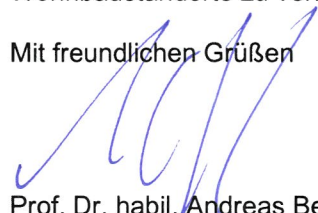
Der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen hat sich bereits zu o. g. Plangebiet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf mit den Schreiben vom 30.07.2020 sowie 16.02.2021 geäußert. Darauf wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

Die Gemeinde Borsdorf hat nach unserer Kenntnis aktuell mehrere Vorhaben mit geplanten Bauflächen zu Wohnzwecken in Bearbeitung. Dabei handelt es sich neben dem o. g. Vorhaben um den BP „Wachstuchfabrik Leipziger Straße“ (135 WE im Neubau, 165 WE im denkmalgeschützten Bestand, 120 WE in einer seniorengerechten Einrichtung), BP „Oststraße Borsdorf“ (38 WE) sowie BP „An der Schmiede-Ost“ in Zweenfurth (8 WE). Eine abgestimmte und bedarfsgerechte städtebauliche Planung ist aus regionalplanerischer Sicht aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

Neue Baugebiete sind unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Die Dimension an geplantem Wohnungsbau in Summe ist als überdimensioniert einzuschätzen. Es wurde bereits mehrfach darauf verwiesen, dass Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen können. Die Erforderlichkeit der Bauflächenausweisung ist nachvollziehbar zu begründen und nachzuweisen.

Es wird auch an dieser Stelle empfohlen, eine enge Abstimmung mit dem Oberzentrum Stadt Leipzig und dem Mittelzentrum Stadt Wurzen zu treffen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
schuermann@bk-landschaftsarchitekten.de

bk
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

Ihre Ansprechperson
Monika Zschunke

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2103
Telefax +49 351 2612-2099

monika.zschunke@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
20-059

Ihre Nachricht vom
11.12.2024

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/250/12

Dresden,
22. Januar 2025

**20-059 Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage
Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf - Vorentwurf von
10/2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



2025/16414

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der Büro Knoblich GmbH vom 11.12.2024, Betreff: Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; Projekt-Nr. 20-059
- [2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“
 - [2.1] Zeichnerische Festsetzungen im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
 - [2.2] Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)
 - [2.3] Begründung mit Anlagen
 - [2.3.1] Anlage 3 Baugrundgutachten, Dr. Mokosch, 27.11.2019
 - [2.4] Umweltbericht
- [3] Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (GK50_Eiszeit), Maßstab: 1:50.000, digitale Version
- [4] Lithofazieskarte Tertiär (GK50_LKT), Maßstab: 1:50.000, digitale Version
- [5] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- [6] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012
- [7] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben.

Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen, und bitten darum, diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten.

3.3 Hinweise

Geologie / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Eruptivkomplex. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von vulkanischen Gesteinen des Rotliegend gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht sowie von etwa 15 bis 20 m mächtigen tertiären Sedimenten (Kies bis Ton, ggf. Braunkohle) bedeckt. Ab etwa 100 m bis 105 m NHN folgen etwa 20 m mächtige saalezeitliche Terrassensande bzw. –kiese, welche geländenah mit saalezeitlichem Geschiebelehm bzw. –mergel (um 5 m mächtig) bedeckt sind. [3] bis [5]

Mit [2.3.1] wurde ein Baugrundgutachten übergeben. Dieses wurde vornehmlich zur Erkundung des nordöstlich der aktuellen Planungen gelegenen Einkaufsmarktes angefertigt. Im Rahmen der Anfertigung des Baugrundgutachtens wurden auch Bohrungen im mit [2] geplanten Gebiet für Wohnbebauung niedergebracht. Somit ist davon auszugehen, dass die mit [2.3.1] getroffenen Aussagen und Empfehlungen zum Baugrund im Allgemeinen auch für das aktuell geplante Gebiet zutreffend sind.

Im Baugrundgutachten werden zur gewinnungstechnischen Charakterisierung der Baugrundsichten Bodenklassen angegeben. Wir weisen darauf hin, dass die Bodenklassen im Zuge der Novellierung einiger Normen der VOB/C durch Homogenbereiche ersetzt wurden, für die charakteristische Kennwerte und Eigenschaften anzugeben sind.

Im Baugrundgutachten fehlt weiterhin eine Zuordnung des Vorhabens in eine geotechnische Kategorie nach DIN EN 1997.

Das übergebene Baugrundgutachten ist unserer Meinung nach als Baugrundvoruntersuchung einzustufen. Im weiteren Vorhabensverlauf sollte das Gutachten zur Baugrundhauptuntersuchung ergänzt, bzw. fortgeschrieben werden.

Diesbezüglich empfehlen wir grundsätzlich im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [6], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

Hydrogeologie

Im Baugrundgutachten [2.3.1] wird ein Grundwasserstand von ca. 119 m NHN (entspricht ca. 6 m unter Gelände) benannt. Zugleich wird der Bemessungswasserstand mit 5 m unter Gelände festgelegt.

Wie in [2.3.1] korrekt erwähnt, stehen unter dem oberflächennah anstehenden Geschiebemergel (oft um ca. 4 bis 6 m mächtig) saalezeitliche Kiessande an. Diese sind komplett Grundwassergesättigt, wobei deutlich gespannte Druckverhältnisse herrschen. In einer

direkt neben dem Plangebiet gelegenen Archivbohrung lag der Druckwasserspiegel bei weniger als 2 m unter Gelände.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Bemessungswasserstand zu korrigieren. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Mächtigkeit des Geschiebemergels kleinräumigen Änderungen unterliegen kann und damit bei der Anlage von Baugruben gespanntes Grundwasser angeschnitten werden kann. Es werden daher im Vorfeld der konkreten Baumaßnahmen standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Einschätzung in [2.3.1], dass sich im Bereich der Bohrung 7 ein geeigneter Standort für eine Versickerungsanlage befindet, wird ausdrücklich nicht geteilt. Auch dort steht Geschiebemergel mit unterlagernden Kiessanden (gespanntes Grundwasser führend) an, so dass die fachlichen Anforderungen an die Errichtung einer Versickerungsanlage gemäß [7] nicht erfüllt sind. Der lokal anhand einer Bodenprobe der Bohrung 7 ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert von $1,9E-06$ m/s ist kein ausreichender Beleg für eine entsprechende Standorteignung.

Entsprechend ist es zu begrüßen, dass gemäß den aktuellen Planungen in [2] auf eine Versickerungsanlage verzichtet wird und stattdessen ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf geplant wird. Dies sollte auch bei der Fortschreibung der Planungen so beibehalten werden.

Das Regenrückhaltebecken soll jedoch nicht bis in die Kiessande reichen, da sonst unweigerlich das gespannte Grundwasser freigelegt wird (Entstehung einer Grundwasserblänke). Folglich ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens vor Baubeginn eine geeignete Baugrunduntersuchung durchzuführen. Dabei sollte auch die notwendige Restmächtigkeit des Geschiebemergels an der Basis des Regenrückhaltebeckens berechnet werden, um einen hydraulischen Grundbruch zu verhindern.

Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [5] liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss

der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Zschunke
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Firma
Büro Knoblich GmbH
Herrn Schürmann
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Telefon 034 291 / 4 39 - 0
Fax 034 291 / 4 39 39
E-Mail zentrale@azv-parthe.de *
Internet www.azv-parthe.de

Öffnungszeiten
dienstags 09:00 bis 12:00 und
14:00 bis 18:00 Uhr
donnerstags 09:00 bis 12:00 Uhr

per E-Mail an info@bk-landschaftsarchitekten.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
20-059/2024-12-11

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
sr-by

Telefon, Name
4 39-14 Frau Beyer

Datum
2025-01-23

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes
„Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ in der
Ausfertigung der Unterlagen vom Oktober 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schürmann,

als Träger öffentlicher Belange nehmen wir zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf in der o. g. Ausfertigung wie folgt Stellung:

Allgemeines

Gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich einer Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlagen usw. sind gem. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Ebenso wäre für die Einleitungen in ein Gewässer und die Errichtung der dafür erforderlichen Einleitbauwerke eine Genehmigung gem. § 26 SächsWG zu beantragen.

Schmutz- und niederschlagswasserseitige Abwasseranlagen, welche zukünftig in den Betrieb der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft übertragen werden sollen, sind grundsätzlich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten. Der erforderliche Flächenbedarf ist nach § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB bereits im Bebauungsplan konkret auszuweisen.

Sämtliche Anlagen der Abwasserbeseitigung sind nach behördlichen Vorschriften und Auflagen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik, einschlägigen Regelungen der DIN sowie den Bemessungsvorschriften der DWA und den Planungs- und Ausführungsgrundsätzen des AZV Parthe und erst nach vorheriger Abstimmung und schriftlicher Genehmigung zu errichten. Die Übertragung der Entwässerungsanlagen und/oder von Anlagenteilen ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Eine Bestätigung der gesicherten abwasserseitigen Erschließung bedarf zwingend eines mit dem AZV Parthe abgestimmten und genehmigungsreifen Entwässerungskonzeptes für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes.

Der AZV Parthe hat sich bereits in seinen Stellungnahmen vom 15.07.2019 zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf sowie der Stellungnahme vom 24.02.2021 zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf zur abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes geäußert. Vorgaben und Hinweise aus diesen Schreiben, insbesondere der Umgang mit dem Niederschlagswasser, sind nicht berücksichtigt.

Schmutzwasser

Das mit dem AZV Parthe nicht abgestimmte Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan sieht eine Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet über den Mischwasserkanal in der Johannes-Gördel-Straße in die öffentlichen Abwasseranlagen vor. Die erwarteten Einleitmengen sind derzeit unbekannt, da der Umfang der Nutzung durch Wohnbebauung sowie dem geplanten Sozial- und Pflegebereich noch offen ist.

Von einer Übernahme häuslichen Schmutzwassers kann grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Prüfung und Bestätigung der gesicherten schmutzwasserseitigen Erschließung kann aber erst nach der Bekanntgabe der erwarteten Einleitmengen erfolgen.

Zur Entsorgung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf es bei einer angestrebten Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen bereits im Zuge der Planung der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu möglichen Einleitbedingungen. Dies gilt auch für die Einleitung für Schmutzwasser im Zusammenhang mit einer gewerblichen Essensausgabe.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Entwässerungskonzept vom 04.08.2022 sieht eine Sammlung des auf den Baugrundstücken sowie den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers in einem zentralen Regenrückhaltebecken und eine anschließende auf 6,4 l/s gedrosselte Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen über den Mischwasserkanal in der Johannes-Gördel-Straße vor.

In den vorangegangenen Stellungnahmen des AZV Parthe wurde bereits erläutert, dass eine Einleitung anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die öffentlichen Abwasseranlagen vollumfänglich ausgeschlossen ist. Dies schließt auch eine gedrosselte Einleitung ein.

Das im Zuge einer Versiegelung von Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist demzufolge ausschließlich dezentral zu entsorgen. Dazu sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan die Vorgaben und Hinweise zur zukünftigen Niederschlagswasserentsorgung festzuschreiben.

Unter Bewertung der örtlichen Gegebenheiten sind die Entwässerungsvarianten abzuwägen und die daraus resultierenden Vorgaben in den Bebauungsplan und/oder die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die dafür erforderlichen bemessungsrelevanten Faktoren sind bereits im Rahmen des Planverfahrens zusammen zu stellen und basierend auf dem Maß der baulichen Nutzung einschließlich der gem. der Begründung zum Bebauungsplan zulässigen Überschreitung der zu erwartende Flächenbedarf für die Verbringung anfallenden Niederschlagswassers zu ermitteln. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB im

Bebauungsplan als flächenkonkrete Festsetzungen für die jeweiligen Baugrundstücke bzw. zentral auszuweisen.

Dabei sind die Vorgaben und Hinweise der geltenden DWA-A 138-1 umzusetzen und die gewählte Entwässerungslösung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Leipzig abzustimmen.

Fazit:

Wie bereits mehrfach erwähnt, kann die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes erst mit der Vorlage eines genehmigungsfähigen vorabgestimmten Entwässerungskonzeptes einschließlich einer Entscheidung über die zukünftige Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes und der Einholung der dafür relevanten Nachweise und/oder Erlaubnisse sowie der Sicherung des Flächenbedarfes als gesichert angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Schröt
Technischer Leiter

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH · Postfach 10 03 53 · 04003 Leipzig

Es schreibt Ihnen: **Uwe Hofmann**
Unternehmensbereich Markt

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Sitz: Johannissgasse 9
Telefon: 0341 969-2527
E-Mail: uwe.hofmann@L.de

per E-Mail an
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

19.02.2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“, Vorentwurf der Gemeinde Borsdorf, i. d. F. vom 10/24
Ihr Zeichen: 20-059

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.12.2024 beteiligten Sie die Leipziger Wasserwerke (LWW) als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Vorhaben. Zu den seit 21.01.2025 auf buergerbeteiligung.sachsen.de zur Verfügung stehen Unterlagen nehmen die LWW als Träger öffentlicher Belange nachfolgend Stellung.

Trinkwasserversorgung

Die errichtete Zufahrt für den Einkaufsmarkt im Norden des Geltungsbereiches soll auch der Erschließung des Wohngebietes dienen. Hier ist ein Trinkwasserringschluss für die Trink- und Löschwasserversorgung der Wohnbebauung und des Sportplatzes einzuordnen. Die Anbindepunkte für den Ringschluss befinden sich an den Trinkwasserleitungen DN 200 AZ in der Panitzscher Straße und DN 80 AZ in der Johannes-Gödel-Straße.

Im Zuge der weiteren Planung/Erschließungsplanung können dann konkretere Angaben zu notwendigen Leitungsbaumaßnahmen und Angaben zum Löschwasser gemacht werden.

Prinzipiell gilt: Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – auch hinsichtlich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung bei der LWW, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung, vorzulegen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der LWW.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des o. g. Plangebietes obliegt dem Abwasserzweckverband AZV für die Reinhaltung der Parthe und muss von diesem wahrgenommen werden. Nehmen Sie bitte diesbezüglich direkte Verbindung mit dem Abwasserzweckverband auf.

Technische Voraussetzungen

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen kann digital in unserer Plankammer, Team Geoinformation, E-Mail planauskunft.wasserwerke@L.de bzw. Tel.: 0341 969-2389, abgefordert werden. Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Versorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der LWW enthalten.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten zu sichern. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ersetzt keine dingliche Sicherung.

Bei der Planung von öffentlichen Versorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die LWW übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass

- der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht,
- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt),

Je nach Fortschrittsstand des Vorhabens fordern die LWW, die dazugehörigen Planunterlagen der jeweiligen Leistungsphasen (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung) dem Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung digital vorzulegen. Die Planungsunterlagen werden danach den zuständigen Fachbereichen zur Prüfung und technischen Stellungnahme zugeleitet.

Weitere zu beachtende Hinweise

Die in dieser Stellungnahme erfolgte Feststellung der technischen Möglichkeiten verpflichtet die LWW nicht, die Wasserversorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der LWW. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Versorgung und die mit der Planung sowie Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. **Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen.** Von Seiten der LWW wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden. Ansprechpartner für die Bearbeitung des Erschließungsvertrages ist Herr Uwe Hofmann, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung, Tel. 0341 969-2527.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung und Beachtung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedingungen, Maßgaben und Hinweise **stimmen die LWW dem Entwurf des Bebauungsplans zu.**

Im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens bitten wir durch den jeweiligen Erschließungsträger bzw. das mit der wasserwirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes beauftragten Planungsbüro die vorgenannten Technischen Regelwerke und die allgemeinen Versorgungsbedingungen der LWW abzufordern. Die Regelwerke der LWW sind jederzeit abrufbar unter: <https://www.l.de/gruppe/einkauf-logistik/regelwerke/>.

Die Stellungnahme erfolgt unsererseits kostenfrei.

Freundliche Grüße



i. A. Sebastian Möller
Teamleiter Erschließung / Dez. Entsorgung
Unternehmensbereich Markt



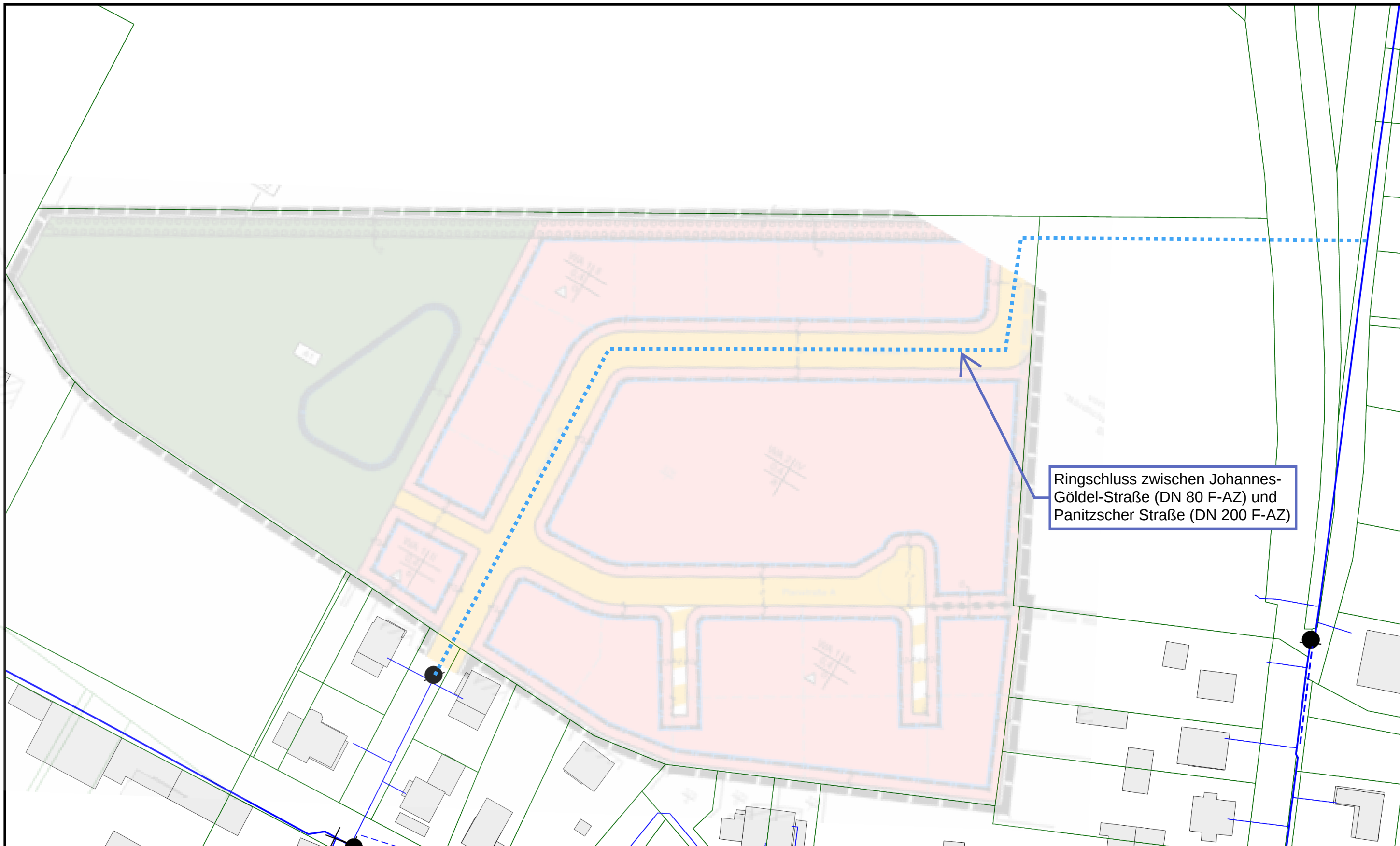
i. A. Uwe Hofmann
Sachbearbeiter Erschließung
Unternehmensbereich Markt

Anlagen:

- Bestandsplanauszug, Maßstab 1:1000, 13.02.2025

Verteiler:

- LWW 2615, 3720, 3730
- ZV WALL



Ringschluss zwischen Johannes-Gödel-Straße (DN 80 F-AZ) und Panitzscher Straße (DN 200 F-AZ)

BPL „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf
- Wohnbebauung“

Seite 1 / 1

Leipziger
Wasserwerke



R 33328717 m
H 5691614 m

Höhe: NHN [DHHN2016]
Lage: ETRS89 UTM33

Maßstab:
1 : 1000

Unterschrift:
13.02.2025

C2 - Zur internen Verwendung

Eigentümer: Zupper, Michaela

Zielgruppe:

Von: Ziegenbein, Brigitta <brigitta.ziegenbein@leipzig.de>
Gesendet: Freitag, 24. Januar 2025 08:12
An: Nicolas Schürmann
Cc: stadtentwicklung
Betreff: Stellungnahme der Stadt Leipzig zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf - TöB-Beteiligung
Anlagen: 61.11.06.04-2025005753 - 2024-12-11_TÖB-Schreiben_BP Nördl. Erw.Abrund. Ortslage Borsdorf - Wohnbeba.pdf

Sehr geehrter Herr Schürmann,

danke für die Möglichkeit, zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes i.d.F.v. 25.10.2024 Stellung zu nehmen. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 17 Einfamilienhäusern sowie eines Gebäudes für Seniorenwohnen/ Pflege, eines Gebäudes mit medizinischen Dienstleistungen sowie eines Gebäudes mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation geschaffen werden. Zugleich soll dadurch eine städtebauliche Abrundung der Ortslage sowie Gestaltung und Abgrenzung vom künftigen Außenbereich durch grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“, so dass zur Projektrealisierung eine Ausgliederung aus dem LSG notwendig wird. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hierzu hat die Stadt Leipzig folgende Hinweise:

Bedarfsermittlung / Mischgebiet

Mit Seniorenwohnen wird aufgrund der demographischen Alterung ein nachgefragtes Segment bedient. Der Standort ist über Buslinien fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Der Zugang zu schienengebundenem ÖPNV liegt im Abstand von ca. 700 m. Der Zugang zu Einzelhandelseinrichtungen ist umfänglich gegeben. In der isolierten Betrachtung ist die geplante Entwicklung daher nachvollziehbar. Allerdings fehlt in der Begründung des Bebauungsplans die Herleitung für den Bedarf an Einfamilienhäusern. Hier wird um die Berücksichtigung des Bewertungstools, welches im Rahmen der 2023 abgeschlossenen Forschungsprojekte interko2 und StadtLandNavi in Bezug auf Wohnflächenbedarf und künftigen Leerstand erarbeitet wurde, gebeten. Das kommt insbesondere daher zum Tragen, dass parallel dazu mit dem B-Plan „Borsdorf - Änd. B-Plan An der Dresdner Landstraße, 2. Entwurf“ eine weitere Fläche mit Einfamilienhäusern und Seniorenwohnen entwickelt wird. Außerdem wird hierbei auch um die Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnbauflächen für 38 Reihenhäuser gemäß des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Oststraße Borsdorf“ (in der Fassung vom 16.08.2024) gebeten. Diese Planungen müssen gemeinsam betrachtet und dargelegt werden, ob der Bedarf nur mit der Realisierung aller Planungen zu decken ist. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass durch die Errichtung von Seniorenwohnanlagen bestehende Einfamilienhäuser frei werden, die die Nachfrage nach Eigenheimen – mind. anteilig – decken können. Da das Bewertungstool vom Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen fortgeführt werden soll und damit auch künftig für Flächenbewertungen zur Verfügung steht, sollten im Sinne einer nachhaltig tragfähigen Siedlungsentwicklung auch künftige geplante Siedlungserweiterungen einer Bewertung durch das Bewertungstool unterzogen werden.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die für WA 2 beschriebenen Nutzungen nicht eher die Festsetzung eines Mischgebietes sowie die Festsetzung einer Mindesthöhe erfordern, um die avisierte Entwicklung der gemischten Nutzungen zu sichern.

Anpassung an Klimawandelfolgen und Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Der Klimawandel bringt die Notwendigkeit mit sich, den resultierenden Herausforderungen auf breiter, regionaler Ebene zu begegnen. Auf Grundlage der Integrierten Wasserkonzeption für die Stadt Leipzig und die Region (InWako) sowie des beim Grünen Ring Leipzig (GRL) bzw. bei der Stadt Leipzig angesiedelten Projektmanagements zum Klimaangepassten Wassermanagement in der Region ergeben sich einige Hinweise und Empfehlungen. Für die Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" der Gemeinde Borsdorf sind folgende Hinweise zu beachten:

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Gemeinde Borsdorf vielfältige Möglichkeiten, die Grundlagen für eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung und eine damit einhergehende verbesserte Anpassung an die Klimawandelfolgen im Plangebiet zu schaffen. Nach Sichtung des vorliegenden Vorentwurfs einschließlich zur Verfügung gestellter Unterlagen wird dahingehend dringend empfohlen, zusätzliche textliche und planzeichnerische Festsetzungen aufzunehmen, mit Hilfe derer eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung realisiert werden kann.

Dies betrifft z.B. eine Festsetzung zu Dachform und Dachneigung, um die Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung als Bestandteil eines integrierten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zu ermöglichen. Trotz der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten sollte in Abhängigkeit der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers geprüft werden, ob die Zufahrtsstraßen mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet werden können.

Um das geplante Regenrückhaltebecken als gestalterisches und ökologisch wertvolles blaugrünes Element in der neu zu schaffenden Parkfläche erlebbar zu machen, wird empfohlen, auf eine Umzäunung zu verzichten. Ggf. ist dafür eine größere Dimensionierung erforderlich, um die maximale Einstautiefe zu reduzieren. Die jetzige Dimensionierung basiert auf hydraulischen Berechnungen auf Grundlage von KOSTRA-DWD-2010R-Daten. Seit 01.01.2023 ist die gültige Version KOSTRA-DWD-2020, wonach das Erschließungskonzept überarbeitet werden sollte. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird unter Referenz auf das vorliegende Baugrundgutachten ausgeschlossen. Tatsächlich weist dieses jedoch im Bereich der Bohrung 7 einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1.9 \times 10^{-6} \text{ ms}^{-1}$ nach und ordnet diesen Standort als geeignet für ein zentrales Sickerbauwerk auf dem Gebiet ein. Es wird daher eindringlich empfohlen, diese Möglichkeit näher zu prüfen und ggf. die Lage und bauliche Ausführung der Planstraße – welche derzeit noch über den Bereich der Bohrung 7 führt – entsprechend anzupassen. Grundsätzlich wird kritisch gesehen, das im Regenrückhaltebecken gesammelte Niederschlagswasser, wenn auch verzögert, in die Mischwasserkanalisation abzuleiten und damit dem lokalen Wasserhaushalt zu entziehen. Auch unter der Berücksichtigung der gegenwärtigen Auslastung des Borsdorfer Mischwassersystems wird eine naturnahe Behandlung des Niederschlags empfohlen. In Orientierung an den naturnahen Wasserhaushalt (einschließlich Verdunstung, Versickerung, Abfluss (Oberflächen- und Zwischenabfluss)) sollte das Erschließungskonzept noch einmal grundlegend aktualisiert werden. Das Ziel sollte hierbei sein, die Ableitung von gereinigtem Niederschlagswasser nur als nachweislich letzte Möglichkeit in Erwägung zu ziehen. Bestandteile eines solchen Konzeptes sollten auch Elemente wie Dachbegrünung, Flächenverdunstung und –versickerung sowie Speichersysteme sein. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Einbeziehung der nahegelegenen Standgewässer als potentiell zusätzliche naturnahe Rückhalteräume. Speziell die mögliche Einleitung in das Standgewässer westlich des Plangebiets und direkt nördlich der Straße „Am langen Feld“ sollte dahingehend geprüft werden. Dieses verfügt über eine Überleitung in die Parthe. Gerade da deren Einzugsgebiet als „Fließgewässereinzugsgebiet mit sehr hoher Sensitivität gegenüber Trockenphasen“ gilt (Regionalplan Leipzig Westsachsen (RP), Umweltbericht, Karte U-12, Klimacheck) sollte ein möglichst naturnaher Umgang mit dem anfallenden Niederschlag in diesem angestrebt werden.

Auch wenn der Boden des Plangebiets nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, ist dieser hinsichtlich seiner sonstigen Funktionsausübung durchaus anderweitig relevant und als schützenswertes Gut zu betrachten. So sind im Regionalplan für Leipzig-Westsachsen die betreffenden Flächen des Plangebiets als Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion ausgewiesen (Festlegungen, „Böden mit besonderer Funktionalität“, Karte 13). Gerade vor dem Hintergrund, dass das Gebiet als eines mit einem sehr hohem Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers gilt (RP, Umweltbericht, Karte U-3, Schutzgut Wasser), ist die Aufrechterhaltung der Filterfunktion des Bodens relevant und jegliche Art Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" nicht alle bestehenden Möglichkeiten, sich nachhaltig den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzustellen sowie eine naturnahe wie auch zeitgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung zu gewährleisten, ausgeschöpft werden. In Anbetracht der Herausforderungen, denen wir uns in der Region insgesamt ausgesetzt sehen, wird daher dringend empfohlen, diesbezüglich nachzusteuern.

Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ und im Westen in unmittelbarer Umgebung befindet sich das FFH-Gebiet „Partheaue“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Parthe. Ob eine Ausgliederung mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist, obliegt den zuständigen Stellen im Landkreis Leipzig sowie der im Rahmen des weiteren Verfahrens durchzuführenden Umweltprüfung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des FFH-Gebiets ist eine FFH-Vorprüfung zu empfehlen.

Das LSG „Partheaue“ verläuft auch auf dem Gebiet der Stadt Leipzig und bildet eine wichtige Grünachse/Biotopverbindung. Durch die Beeinträchtigungen des LSG sind die Belange der Stadt Leipzig mittelbar betroffen. Angesichts der oben genannten Infragestellung bezüglich des tatsächlichen Wohnbedarfes ist abzuwägen, ob die Neuinanspruchnahme von Freiflächen – zumal in einem Landschaftsschutzgebiet – gerechtfertigt ist.

Im Zuge des Ausgliederungsverfahrens des LSG „Partheaue“ ist die Stadt Leipzig zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Dr. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
Postanschrift: 04092 Leipzig
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

Tel.: 0341 / 123 4820
E-Mail: brigitta.ziegenbein@leipzig.de
Internet: <http://www.leipzig.de>

Von: Nicolas Schürmann <schuermann@bk-landschaftsarchitekten.de>

Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2024 10:53

An: Kerstin.Piosek@lk-l.de; bauleitplanung@lds.sachsen.de; post@rpv-westsachsen.de; poststelle.NL-Leipzig@lasuv.sachsen.de; poststelle.pd-l@polizei.sachsen.de; post@lfd.sachsen.de; poststelle@lfa.sachsen.de; Poststelle.LfULG@smekul.sachsen.de;

poststelle@oba.sachsen.de; poststelle@geosn.sachsen.de; info@leipzig.ihk.de; info@hwk-leipzig.de; PoststelleL1@sib.smf.sachsen.de; toeb.sn@bundesimmobilien.de; toeb-west-sachsen@mitnetz-strom.de; auskunft@mitnetz-gas.de; FMB-Stellungnahmen-PTII3-Leipzig@telekom.de; leitungsauskunft@gdmcom.de; leitungsauskunft@50hertz.com; info@deutsche-glasfaser.de; verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.de; schrot@azv-parthe.de; wasserwerke@l.de; post@zvwall.de; info@zv-parthenaue.de; info@bund-sachsen.de; post@grueneliga-sachsen.de; landesverein@saechsischer-heimatschutz.de; landesverband@NABU-Sachsen.de; post@naturschutzverband-sachsen.de; stadtentwicklung<stadtentwicklung@leipzig.de>; info@taucha.de; buergemeister@gemeinde-machern.de; verwaltung@stadt-brandis.de

Cc: Marcus Planert <planert@borsdorf.de>

Betreff: 20-059 Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf - TöB-Beteiligung

Vorsicht: Es handelt sich um eine externe E-Mail. Bitte klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge, solange Sie nicht von der Echtheit der Nachricht überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag der Gemeinde Borsdorf bitten wir um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zum **24.01.2025**.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Schreiben.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nicolas Schürmann

Projektleiter Bauleitplanung

✉ schuermann@bk-landschaftsarchitekten.de

☎ (0 33 62) 8 83 61-13

📍 [Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner](https://www.bk-landschaftsarchitekten.de)



www.bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Geschäftsführer: Bernd Knoblich, Stephan Winkler; HRB 41322, Amtsgericht Leipzig; USt.-Ident.-Nr. DE214312955
Hauptsitz Zschepplin bei Leipzig; Büro Erkner bei Berlin; Büro Zschortau bei Leipzig