

# Begründung zur FNP-Änderung „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“

---



Gemeinde Borsdorf

Rathausstraße 1

04451 Borsdorf



## Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

18.09.2023

Bildnachweis Titelseite:

RAPIS 10/2019 (<https://rapis.sachsen.de/>)

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	4
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	4
2 Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	5
3 Verfahrensdurchführung.....	6
4 Darstellung im wirksamen FNP.....	7
5 geplante Darstellung im FNP.....	8
6 Übergeordnete Planungen.....	8
6.1 Landesentwicklungsplan.....	9
6.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen.....	11
6.3 Kreisentwicklungskonzept 2020.....	13
6.4 INSEK Borsdorf.....	13
6.5 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis.....	14
6.6 Geschützte Gebiete gemäß BNatSchG.....	15
7 Altlasten.....	17
8 Erschließung.....	18
8.1 Verkehrsanlagen.....	18
8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	19
9 Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
10 Form der Genehmigungsunterlage.....	20
11 Auswirkungen der Planung/ planungsrelevante Belange.....	20
11.1 Innenentwicklung / Bodenschutzklausel.....	20
11.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	20
11.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	20
11.4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege.....	21
11.5 Wohnwirtschaft.....	21
12 Hinweise.....	21
13 Rechtsgrundlagen.....	25

## A Einleitung

### 1 Anlass und Inhalt der Planänderung

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.07.2005 in Kraft. Darüber hinaus wurde der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ geändert. Der Entwurf der 1. Änderung wurde im Jahr 2021 öffentlich ausgelegt und parallel erfolgte die TöB-Beteiligung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Das aktuelle Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Dresdener Landstraße“. Die mit der Beendigung der Fabrikation einhergehende zunehmende Verödung des innerörtlichen Areals der ehemaligen Wachstuchfabrik hat die Entwicklung einer Brache verursacht. Zur Unterbindung dieser fortschreitenden Entwicklung ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf für das Areal gegeben. Nach langem Verfahren wurde nun ein Projektentwickler gefunden, der das Areal revitalisieren und zu einem neuen Wohnstandort entwickeln wird. Im Plangebiet sollen Neubauten sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte forciert werden.

Im östlichen Bereich des Geltungsgebietes befindet sich die ehemalige Wachstuchfabrik Alexander Schumann, später VEB Kunstleder Borsdorf. Es handelt sich um eine Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG, in der sich zahlreiche Einzeldenkmale befinden. Dieser Teilbereich der ehemaligen Wachstuchfabrik soll saniert werden und ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Weiterhin begründet sich die Umnutzung aus der heute bereits bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der weiterhin voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung. 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.

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung 21.11.2017 dargestellt. Zudem liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dresdener Landstraße“ zugrunde. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird dieses Ziel nicht mehr verfolgt. Es besteht kein Bedarf, das Plangebiet entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan zu entwickeln und weiterhin gewerblich zu nutzen.

Zur Umsetzung der Planungsziele soll es zur Ausweisung von Wohnbauflächen (WE) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung kommen.

Mit der aktuellen FNP-Änderung werden somit die Voraussetzungen für eine Umnutzung geschaffen. Um diese städtebauliche Absicht auch bauplanungsrechtlich umsetzen zu können, hat der Gemeinderat Borsdorf am 19.12.2018 (Beschluss Nr. 039/2018) für das Plangebiet bereits den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst und am 18.01.2019 bekannt gemacht.

Im Bebauungsplan sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Zudem soll zur Erschließung ein neues inneres Straßennetz errichtet werden. Damit weicht die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, in welchem die Fläche vollständig als Gewerbefläche dargestellt ist.

Die Änderung der Darstellungen von Gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche ist erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den B-Plan ändern zu können, welcher künftig den Namen „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ erhalten soll.

Dies erfordert eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der FNP Änderung befindet sich innerhalb der Gemeinde Borsdorf, welche verwaltungsmäßig dem Landkreis Leipzig zugehörig ist. Bis zum östlich gelegenen Oberzentrum Leipzig sind es ca. 12 km. Wie 15 andere Ortschaften und Gemeinden rund um die Stadt Leipzig ist Borsdorf Teil der freiwilligen und gleichberechtigten Stadt-Umland-Kooperation „Grüner Ring Leipzig“.

Vom Umgriff betroffen ist das Gelände der ehemaligen „Zweenfurther Kunstleder und Wachstuchfabrik Alexander Schuhmann“ (nachfolgend Wachstuchfabrik genannt) sowie angrenzende Grünflächen.

Der Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 444/1, 445/1, 446/14, 446/17 und 446/19 der Gemarkung Zweenfurth. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Leipziger Straße begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich die Bahnstrecke der S6 Leipzig-Dresden und die S4 Hoyerswerda über Eilenburg nach Markkleeberg an das Areal. Bahneigener Grundbesitz wird durch das o.g. Verfahren nicht in Anspruch genommen.

Westlich liegt der Kleingartenverein Hans Otto e. V. sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Die Ausnahme bildet ein viergeschossiges Wohngebäude an der westlichen Plangebietsgrenze.

Das Areal selbst besteht zum überwiegenden Teil aus ehemaligen Fabrikanlagen und größtenteils versiegelten Flächen. Der Bereich wird seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der Prozess zur Brache ist hier vorgeprägt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Übersichtskarte entnommen werden.

### 3 Verfahrensdurchführung

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes die Änderung des FNP der Gemeinde Borsdorf durchgeführt (Parallelverfahren).

Folgende Verfahrensschritte wurden bislang zur Vorbereitung der Feststellungsfassung durchgeführt:

Tab. 1 Verfahren Änderung FNP Borsdorf

<b>Einleitungsbeschluss,</b> Beschluss Nr. 003/2022, bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt Nr. 71/11.Noveber 2022	16.02.2022
<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Borsdorfer Amtsblatt Nr. 10/2023 vom 13.10.2023	23.10.2023 bis 28.11.2023
<b>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	03.11.2023

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

## 4 Darstellung im wirksamen FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf ist die Fläche der FNP-Änderung als **gewerbliche Baufläche** dargestellt.

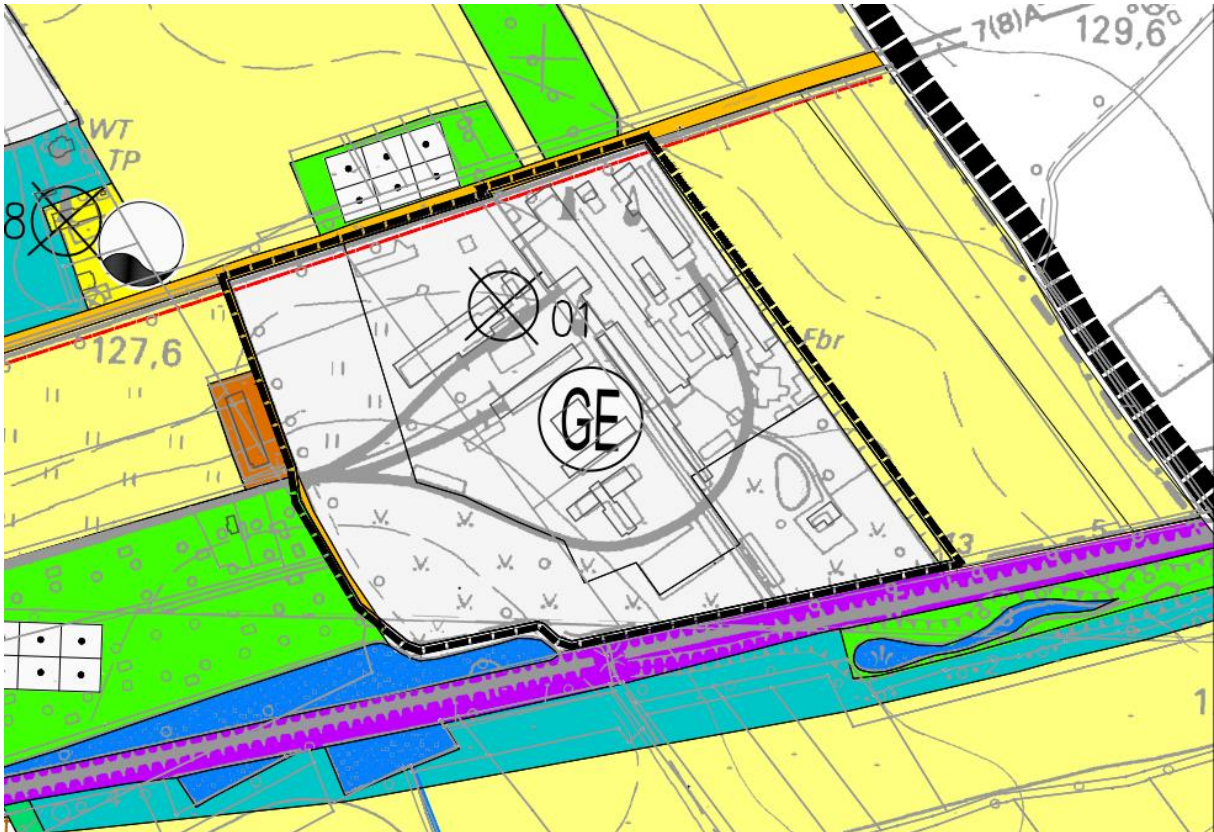


Abb. 1 Auszug aus dem bestehenden FNP Borsdorf (Darstellung unmaßstäblich)

## 5 geplante Darstellung im FNP

Entsprechend der geplanten Nutzung durch den Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ wird das Areal des geplanten Wohngebiets als **Wohnbaufläche** und im Süden als **Grünfläche** dargestellt.



Abb. 2 Auszug aus der FNP Änderung Borsdorf (Darstellung unmaßstäblich)

## 6 Übergeordnete Planungen

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtungspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Entwicklungspläne sind dabei mit den entsprechenden Inhalten zu beachten:



## 6.1 Landesentwicklungsplan

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) heißt es: *„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“* (LEP 2013, S. 5)

Die Gemeinde Borsdorf wird im LEP 2013 folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Einstufung als Mittelbereich des Mittel- und Oberzentrums Leipzig (gemäß Festlegungskarte 2)
- überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Wurzen (gemäß Festlegungskarte 1)

Innerhalb der Verdichtungsräume sollten Potenziale zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum weiter gestärkt und ausgebaut werden. Den Verdichtungsräumen obliegen besondere Aufgaben und Funktionen bei der Vernetzung und Zusammenarbeit der Stadt-Umland-Räume. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen.

Einer Forderung der Gemeinde zur bedarfsgerechten Ansiedlung von Schulen und Kindergärten, unabhängig der zentralörtlich funktionalen Einstufung, wurde im LEP entsprochen.

Im Landschaftsprogramm, als Bestandteil des LEP 2013, wird die Gemeinde Borsdorf folgendermaßen eingeordnet:

- Kulturlandschaftsgebiete: Siedlungsraum Leipziger Land

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind *„[...] in den Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.“*

*„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“* (LEP 2013, Z 2.2.1.3)

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und den zukünftig beabsichtigten Maßnahmen ist das Plangebiet gut an das Zentrum von Borsdorf angebunden.

*„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)*

Borsdorf steht mit der Stadt Brandis im grundzentralen Verbund.

*„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.“ (LEP 2013, G 2.2.1.1)*

*„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.7)*

*„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.9)*

*„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.“ (LPE 2013, G 2.2.2.2)*

Mit der Revitalisierung einer Brachfläche werden, durch die Planung, Flächen vor Ort entsiegelt und keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

*„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.“ (LEP 2013, G 2.2.2.4)*

*Die Planung steht weiterhin im Einklang mit G 6.4.1 LEP 2013, wonach die kulturelle Vielfalt und Bedeutung Sachsens u.a. mit seinem Netz der Denkmale, verbunden mit den regionalen kulturellen Traditionen in ihrer historisch gewachsenen Vielfalt und identitätsstiftenden Wirkung durch bedarfsgerechte, leistungsstarke und finanzierbare Strukturen gefördert, erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Pflege von Baudenkmalen, die als wertvolle Zeugnisse der Geschichte wesentlich zur Identität und Außenwahrnehmung beitragen, ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensqualität und zugleich ein bedeutendes Standortpotenzial für Wirtschaft und Tourismus Sachsens (Begründung zu G 6.4.1 LEP 2013). Gemäß der Begründung zu G 6.4.1 kommt der Bewahrung, Pflege und Weiterentwicklung des industriekulturellen Erbes des Landes, zu dem auch die frühere Wachstuchfabrik zu zählen ist, eine besondere Bedeutung zu.*

Die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz wird weitgehend und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erhalten.

*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. (LEP 2013 G 4.1.3.2)*

Mit der Revitalisierung einer Brachfläche wird dem Grundsatz entsprochen. Für die Entwicklung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine 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.

## 6.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

*Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen dar. Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.*

*Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen.*

*Die Gemeinde Borsdorf wird im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPLWS) folgendermaßen eingestuft:*

- Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (gemäß Festlegungskarte 1)
- Festlegung als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (gemäß Karte 2)
- Einstufung als grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) (gemäß Erläuterungskarte 3),
- die Gemeinde Borsdorf ist Teil des Leipziger Muldlandes und des Grünen Rings (gemäß Erläuterungskarte 4),

Im Folgenden werden die wesentlichen, in diesem Bauleitplan zu beachtenden, regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend des RPLWS aufgeführt:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

*G 2.1.2 In der Planungsregion West Sachsen soll [...] die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.*

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

*G 5.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.*

Z 3.4.8 Der ÖPNV ist durch einen bedarfsgerechten Neu- bzw. Ausbau von P+R-Anlagen zu stärken.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt und umgesetzt:

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die o.g. Nutzungen realisieren zu können.
- Mit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche an der Leipziger Straße wird den Zielen Rechnung getragen.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Entwicklung des Bebauungsplanes wird prioritär die denkmalgeschützte Bausubstanz entwickelt. Die ergänzenden Neubauvorhaben

orientieren sich an der Umgebung und werden überwiegend in kleinteiligen Bautypologien entwickelt.

Die FNP-Änderung berücksichtigt die o.g. Rahmenbedingungen.

## 6.3 Kreisentwicklungskonzept 2020

Folgende Leitziele werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt:

Leitziel 1.1: Diversifizierte, zukunftsfähige und klima-freundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.

Teilziele: Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standort-faktoren.

Leitziel 1.2: Eine Region mit Perspektiven für Menschen jeden Alters, insbesondere junge Menschen.

Teilziele: Wohnangebote sind auch auf die Bedarfe von Jugendlichen, Studenten und jungen Fachkräften ausgerichtet.

## 6.4 INSEK Borsdorf

Unter den Schlagwörtern Wohnsympathisch – Verkehrszentral – Großstadtnah erfolgte 2015 die Entwicklung eines gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) für die Gemeinde Borsdorf. Das INSEK erläutert Potenziale und Vorteile der Lagegunst der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Leipzig, beschreibt künftige Entwicklungstendenzen und deklariert die Gemeinde als attraktiven Wohnstandort.

Gemäß Bevölkerungsprognose wird bis 2025 mit einem Anstieg des Einwohnerniveaus und damit einhergehend mit einem erhöhten Bedarf an Wohnraum sowie Wohnbauflächen gerechnet.

Die Leerstandsquote bei Wohnungen betrug nach Daten des Zensus 2011 auf gesamtgemeindlicher Ebene 6 %. In den letzten Jahren konnten etwa 50% des Leerstandes reduziert werden, womit der Bedarf an verfügbaren Wohnungen und Bauflächen weiter angestiegen ist. Für potenzielle Neubebauungen wird im INSEK von 2015 gerade einmal von ca. 13 bis 14 Einfamilienhäusern ausgegangen.

Im Fachkonzept *Wohnen und Denkmalpflege* wird auf eine gebietsbezogene Einzelmaßnahme verwiesen, die die Entwicklung potenzieller Wohngebiete südlich der Leipziger Straße fokussiert. Eine, der Kernaussage nach, nachhaltige Entwicklung von Siedlungsbereichen ist zutreffend.

Fachkonzept Wohnen:

Der Auslastungsgrad an Flächen innerhalb bestehender Wohnbebauungsgebiete lag und liegt weiterhin bei über 90 %. Ein theoretische Neubebauung im Ein- und Zweifamilienhaussektor auf potenzielle Bauplätze ist sehr beschränkt.

Um eine zusätzliche Angebotsdeckung an Wohnraum zu gewährleisten, war eine Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren und Siedlungskernen notwendig. Dies hat Borsdorf in den vergangenen Jahren bereits verfolgt und umgesetzt.

Die Lenkung von Bauwilligen auf Bestandsimmobilien wurde durch stadtplanerische Maßnahmen und Prozesse gefördert. Dabei wurde auf eine maßvolle Verdichtung in den gewachsenen Wohngebieten geachtet, die den Charakter der Quartiere erhält. Im Fachkonzept Wohnen wird das Ziel der Anpassung des Wohnungsangebotes aufgeführt. Maßnahmen, die hierdurch hervorgehen, sind die Schaffung von Wohnungsangeboten inkl. entsprechender Wohnumfeldgestaltung, Umnutzung von Brachen für Wohnen, Ausweisung neuer Wohngebiete und Umwandlung von Nichtwohngebäuden in zeitgemäßen Wohnraum.

Weiterhin wird im Fachkonzept Soziales als Schwerpunktthema und gebietsbezogene Einzelmaßnahme der Ausbau der Angebote zur Kinderbetreuung festgeschrieben.

Schwerpunktgebiet 3 bezieht sich auf die Wachstuchfabrik und dessen Umfeld. Das Maßnahmenpaket 3.1 Standortentwicklung erklärt die Maßnahme Revitalisierung ehemaliger Wachstuchfabrik für gewerbliche oder andere Entwicklungen (Strategiegebiet = Umstrukturierungsgebiet/Entwicklung des Siedlungskörpers = Entwicklung, Umnutzung von Industrie-/Gewerbebrachen).

Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Entwicklung des Bebauungsplanes soll das INSEK Borsdorf zukünftig fortgeschrieben werden.

## 6.5 Grundzentraler Verbund Borsdorf/Brandis

Grundzentrale Verbünde stellen eine Sonderform der Grundzentren dar. Dabei handelt es sich um Kommunen mit räumlicher Nähe und/ oder funktionalen Verflechtungen, die gemeinsam die Funktion eines Zentralen Orts ausüben. Den Ausweisungen grundzentraler Verbünde liegt der Gedanke zugrunde, dass mit kooperativen Strukturen den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen wirksamer begegnet werden kann, da durch eine Zusammenarbeit der Konkurrenz auf engem Raum entgegengewirkt und vorhandene Potenziale wirksamer genutzt werden können. Chancen bestehen insbesondere bei der gemeinsamen Aufgabenbewältigung durch Kooperation, Spezialisierung oder Funktionsteilung entsprechend den Stärken und Schwächen der Partner sowie des effektiven Ressourceneinsatzes.

Zwischen der Gemeinde Borsdorf und der Stadt Brandis besteht seit November 2018 eine Kooperationsvereinbarung zum grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis.

Der Regionalplans Westsachsen 2021 enthält Zentrale Orte und Verbünde unter dem Ziel 1.3.7 einen grundzentralen Verbund „Borsdorf/Brandis“. Gem. dem Ziel 1.3.3 sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten, überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und

Siedlungskernen geschaffen werden. Weiterhin sind gem. Ziel 1.3.8 die Grundzentren, zu denen der Verbund Borsdorf/Brandis gehört, als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die gemeinsame Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen durch die Gemeinden dient der Kooperationsvereinbarung in Fortentwicklung der begonnenen interkommunalen Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland.

Sie umfasst sowohl Abstimmungen in Bezug auf die Entwicklung der zentralörtlichen Funktionen beider Kommunen, Abstimmungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung als auch ganz konkrete Formen der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Ziel der Verbesserung der grundzentralen Versorgung in der Fläche.

Eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Ziel der gegenseitigen Ergänzung bei der zentralörtlichen Ausstattung wird angestrebt. Weiterhin sind die Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis neben den Gemeinden Großpösna und Machern sowie der Stadt Naunhof in Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Belgershain und Parthenstein im interkommunalen Aktionsraum Partheland tätig. Die begonnene Zusammenarbeit im Aktionsraum Partheland soll fortgesetzt werden. Im Rahmen des Aktionsraumes Partheland stellen die Gemeinde Borsdorf und die Stadt Brandis ein gemeinsames Entwicklungskonzept auf, das u.a. die Verbesserung der grundzentralen Funktionen zum Ziel hat.

## 6.6 Geschützte Gebiete gemäß BNatSchG



Abb. 2 naturschutzrechtliche Gegebenheiten (RAPIS 2021, Darstellung unmaßstäblich)

## Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ beträgt rund 3,7 km bei Brandis.

## Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie (FFH)

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Nächstgelegenes in westlicher Richtung ist das FFH-Gebiet „FFH Partheaue (212)“. Das Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km entfernt, örtlich getrennt durch die Ortslage Borsdorf.

## Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet „Polenzwald“ beträgt rund 3,7 km bei Brandis.

## Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ beträgt mindestens 0,8 km, räumlich getrennt durch die Ortslage Borsdorf.

## Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

## Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Im Rahmen der Baum- und Brutvogelkartierungen wurden 20 verschiedene Höhlenbäume ermittelt. Diese sind grundsätzlich als gesetzlich geschützte Biotopbäume anzusehen und werden in der weiteren Planung entsprechend betrachtet bzw. geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach weiterer Datenrecherche keine nach § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotop.



Außerhalb des Geltungsbereiches – in nördliche Richtung – hinter der Leipziger Straße beginnend, befindet sich eine Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop. In Richtung Süden hinter der Gleisanlage der Deutschen Bahn ist ein „sonstiges Stillgewässer“ gemäß § 21 SächsNatSchG verzeichnet. Beide Flächen sind von der B-Planung nicht betroffen.

## 7 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vollständige Klärung der Altlastensituation gefordert. Hierzu wurde zunächst eine historische Altlastenerkundung, eine Orientierende Altlastenuntersuchung (Pfad Grundwasser), eine Umweltrisikoberwertung zum Boden und eine Untersuchungskonzept zur nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung gemäß BBodSchG/V erarbeitet. Diese liegen den Unterlagen bei.

Während der langjährigen Produktionszeit wurden in großem Umfang Lösungsmittel, Weichmacher, Farbstoffe, Stabilisatoren und diverse andere Hilfsstoffe gelagert, umgeschlagen und verarbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass im weiteren Verlauf der Altlastenuntersuchung mit bisher nicht bekannten Kontaminationen des Untergrundes zu rechnen ist. Dies ergibt sich auch aus den in der Vergangenheit durch Havarien, Handhabungsverluste, Leckagen etc. nachweislichen Verunreinigungen der Bausubstanz und des Bodens. Bis zum Vorliegen von Untersuchungsergebnissen in der Stufe der orientierenden Erkundung ist von einer Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser (eingeschränkt auch menschliche Gesundheit) auszugehen.

Mittels Grundwasseruntersuchungen im Abstrom innerhalb des Standortes wurde untersucht, ob ein relevanter Schadstoffaustrag im Grundwasser stattfindet. Dabei wurden in den ALVF gehandhabte Stoffe (Phthalat, Schwermetalle) im Grundwasser nachgewiesen, aber nicht in relevanten Konzentrationen. Eine Gefährdung des Grundwassers über die Grundstücksgrenzen hinaus kann aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden.

Gemessene Milieuparameter und die organoleptische Ansprache der Grundwasserproben deuten auf stattfindende natürliche Abbauprozesse hin. Die Ausbreitung einer Schadstofffahne im nahen Abstrom der ALVF kann mangels geeigneter Aufschlüsse bisher nicht ausgeschlossen werden. Um das Stattfinden eines Schadstofftransfers im Grundwasser auch für die Zukunft ausschließen zu können, sollten daher weitere Untersuchungen geplant und durchgeführt werden.

Mit der Umweltrisikobewertung wurden im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude, im Umfeld der ehem. Kompressorenstation und am ehem. Feuerlöschteich Bodenuntersuchungen vorgenommen. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV konnten nicht festgestellt werden. Gefahren für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu besorgen. Weiterhin sind Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe im ehem. Produktionsgebäude vorgenommen worden. Geruchlich auffällige Materialproben wurden aus dem Fußboden des Mittelbaus gewonnen. Mit den GS-MS-Untersuchungen konnten höherkettige Alkohole und phenolische Verbindungen dedektiert werden. Aus gutachterlicher Sicht ist der EG-Bereich des Mittelbaus nicht für eine höherwertige Nutzung geeignet und wird sich nur mit erheblichem technischem Aufwand sicheren/sanieren lassen. Es wird

empfohlen den Mittelbau einer unsensiblen Nutzung zuzuführen. Sofern das nicht möglich ist, wird der Rückbau dieses Gebäudeteils empfohlen.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehrsanlagen

#### Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird derzeit ausschließlich durch die nördlich an das Areal angrenzende Leipziger Straße erschlossen. Westlich des Gebietes erstreckt sich ein Abzweig der Leipziger Straße parallel zur Geltungsbereichsgrenze. Die Anliegerstraße ermöglicht die Zufahrt zu dem mehrstöckigen Wohngebäude in der Leipzig Straße 86-92 sowie zu der angrenzenden Kleingartenanlage „Hans-Otto“ e. V. Nach Süden entwickelt sich die Straße zu einem Schotterweg, der mittels Unterführung der Bahngleise eine Wegeverbindung in südliche Richtung nach Zweenfurth sowie in östliche Richtung zum Gewerbegebiet Gerichshain West I und II ermöglicht.

#### ÖPNV-Anbindung

Borsdorf ist eine der Umlandgemeinden, die am besten an das Oberzentrum Leipzig angebunden ist.

Der Ortsteil Borsdorf ist an das mitteldeutsche Schienennetz angeschlossen. Vom ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhof Borsdorf sind Regionalzüge nach Leipzig, Dresden, Grimma, Döbeln und Meißen sowie die S-Bahnlinie 3 (S 3 Halle–Trotha–Halle Hbf–Leipzig Hbf–Wurzen) zu erreichen. Dieser ist von der Wachstuchfabrik auch über gesonderte Geh- und Radwege sicher zu erreichen.

Ebenfalls vom Bahnhof Borsdorf sind zu erreichen:

- Buslinie 172 über Zweenfurth-Engelsdorf–Mölkau–Holzhausen–Liebertwolkwitz–Meusdorf bis nach Wachau zu erreichen.
- Buslinie 173 in nördliche Richtung über Panitzsch–Plösz bis nach Taucha
- Buslinie 175 nach Taucha und Sommerfeld
- Buslinie 684 der Regionalbus Leipzig

Eine weitere Anbindung an den ÖPNV befindet sich in der Leipziger Straße auf Höhe der derzeitigen Zufahrt zum Plangebiet. Hier verkehrt die Buslinie 691 mit Anbindungen nach Wurzen–Machern über Borsdorf bis zum Leipzig Hauptbahnhof.

Borsdorf beteiligt sich am Projekt „Muldenal in Fahrt“ mit dem Ziel, kleine Busse mit engeren Taktungen einzusetzen.

## Carsharing

Zur Unterstützung des Pendlerverkehrs verfolgt Borsdorf zudem das Ziel im Gemeindegebiet verschiedene Carsharing und Park- und Ride Plätze anzubieten. Bisher werden zwei Carsharingstationen vorgesehen, darunter auch ein Standort innerhalb des Plangebietes. Diese sollen über jeweils einen Solarcarport, zwei Elektrocarsharingstellplätze und zwei E-Bikesharingplätze verfügen. Der zweite Standort befindet sich am Bahnhof Borsdorf. Hier können auch Angebote für E-Carsharing und E-Bikesharing berücksichtigt werden.

## 8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Obwohl der Standort bereits mehrere Jahre aktiv genutzt wurde, sind notwendige Ver- und Entsorgungsmedien nur in geringem Maße vorhanden.

Ein geringer Teil der Gebäude im Plangebiet sind an Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angebunden. Zudem liegen Telekommunikations- sowie Stromleitungen der EnviaM im Plangebiet an. Ausgehend von der Trafostation „Leipziger Straße“ verlaufen Strom- und Gasleitungen bis zu den nördlich im Planungsgebiet liegenden Gebäuden. Weitere Leitungen für Telekommunikation und Strom verlaufen entlang der Anliegerstraße Leipziger Straße bis hin zur Gleisanlage der Deutschen Bahn. Von hier führen die Leitungen weiter Richtung Süden.

Für Wasser, Abwasser sowie Regenwasser besteht derzeit keine Anbindung an entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen. Der AZV betreibt keinerlei Entsorgungsanlagen in dem Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ werden entsprechende notwendige Maßnahmen gesichert, um das Gebiet zukünftig zu versorgen.

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 1. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht wird der Begründung als gesonderter Teil (Anlage 1) beigefügt.

## 10 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt. Zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde Borsdorf wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

## 11 Auswirkungen der Planung/ planungsrelevante Belange

### 11.1 Innenentwicklung / Bodenschutzklausel

Bei der vorliegenden Gewerbegebietsfläche handelt es sich um eine überwiegend überbaute, brachliegende ehemalige Betriebsfläche. Diese soll für ein Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden, womit der Bodenschutzklausel entsprochen wird.

### 11.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Vorhabenstandort sollen auch zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und unter Berücksichtigung der nicht integrierten Lage und der bereits über die bestehenden Angebote gesicherten Versorgung des Standortes Borsdorf Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht realisierbar sein.

### 11.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Um mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen, wird ein Schallgutachten erarbeitet, welches das Vorhaben selbst sowie die Belastungen der Umgebung (Straße und Bahn) berücksichtigt. Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis der Verträglichkeit belegt und der erforderliche Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen für den von innen und außen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehr im Tages- und Nachtzeitraum definiert.

Im Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ werden entsprechende notwendige Maßnahmen gesichert.

## 11.4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden in einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Anlage) detailliert beschrieben.

In der direkten Umgebung sowie innerhalb des Plangebietes sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden, sodass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

## 11.5 Wohnwirtschaft

Die gegebenen Rahmenbedingungen sowie der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum werden mit der FNP-Änderung aufgegriffen und durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf einer ungenutzten Brachfläche planungsrechtlich gesichert. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung finden als ein wesentliches Planungsziel Berücksichtigung. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird der Ortsteil Borsdorf als attraktiver Wohnstandort gesichert. Hinsichtlich des demografischen Wandels werden erforderliche altersspezifische Wohnraumanforderungen innerhalb des Wohngebiets ermöglicht.

# 12 Hinweise

## Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen

Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Austritt 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.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, 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/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153-154 StrlSchV [6]).

## Altlasten

Das Gebiet des B-Planes ist mit der Altlastenkatasternummer (AKZ) 8355 2001 und der Bezeichnung „Kunstleder Borsdorf“ im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Der Standort „Kunstleder Borsdorf“ wurde fast 90 Jahre lang gewerblich genutzt, wobei in großen Mengen Lösungsmittel, Farbstoffe und Weichmacher Verwendung fanden. Für eine gefahrfreie sensible Umnutzung des Standortes sind Standortuntersuchungen und ggf. Sanierungen erforderlich, um eine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Mensch, Grundwasser) nicht besorgen zu lassen. Ebenso sind die abfallrechtlichen Belange im Rahmen des Rückbaus/ bzw. der Sanierung der Altbebauung zu berücksichtigen.

Diese nachnutzungsbezogene Gefährdungsbewertung ist wie im Untersuchungskonzept zur nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung gemäß BBodSchG / BBodSchV (Projekt-Nr.: 281014, Bericht-Nr.: 02, 30.04.2024, CDM Smith SE) aufgeführt vollumfänglich umzusetzen.

Das Untersuchungskonzept ist nicht als abschließend zu betrachten. Je nach Vor-Ort-Situation und den Ergebnissen der Untersuchungen kann es zu Änderungen und Anpassungen beim Untersuchungsumfang und Handlungsbedarf kommen.

## Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur

Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

## Baugrunduntersuchungen

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

## Vorsorgender Bodenschutz:

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1

Laut dem Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen auf den bislang unversiegelten Flächen sind in den Planungsunterlagen Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu treffen.

grundsätzlich gilt/ist zu beachten:

Anfallende Abbruch— und Aushubmaterialien sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem und unauffälligem Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch— und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 (Richtlinien für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, LAGA PN 98 2001) zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Aushubmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs— bzw. einbaufähig bewertet wurden.

Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gem. den Zuordnungswerten ZO der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden" vom 05.11.2004 erfolgen.

Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerten ZO der LAGA TR Boden 2004 nachweislich einzuhalten.

Die Grundlage der Beurteilung der Einsatzmöglichkeiten von Baustoffrecyclingmaterialien ist der Erlass des SIVIUL vom 20.12.2018 über die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial.

Die Entsorgung /Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

Während der Maßnahmen auftretende, bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

## Archäologie

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG.

## Hydrogeologie

Sofern die vier Brunnen zukünftig nicht mehr genutzt werden, ist ein Rückbau gemäß DVGW Arbeitsblatt W 135 erforderlich. Sollte weiterhin eine Nutzung der Brunnen erfolgen, wird aufgrund des Alters der Brunnen (genaue Angaben dazu liegen nicht vor) empfohlen, jeweils eine Zustandskontrolle des Brunnenausbaus (v. a. Kamerabefahrung) durchführen zu lassen. Anhand der Ergebnisse können u. a. Rückschlüsse auf die Standfestigkeit der Ausbaurohre gezogen werden und mögliche (kostenintensive) Sanierungs- / Rückbaumaßnahmen (wie sie z. B. in Folge des Zusammenbrechens der Ausbaurohre möglich sind) vermieden werden.

## Bahntrasse

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise, Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“, besonders 88.0300A01 und A02, zu beachten. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Sicherheitsabstände zu den Gleisanlagen der DB sind unbedingt einzuhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.



## 13 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen genutzt:

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Sächsische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

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

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

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

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

Anlage: Umweltbericht