

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1**

04451 Borsdorf



Projekt:

**Flächennutzungsplan Gemeinde Borsdorf
1. Änderung**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

Oktober 2020

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B. Sc. A. Müller

Projekt-Nr.

20-002

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
2 Verfahren	5
3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
4 geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan	7
5 übergeordnete Planungen	7
5.1 Landesplanung	7
5.2 Regionalplanung	8
5.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
6 Erschließung.....	10
6.1 Verkehrserschließung	10
6.2 Versorgung	10
6.3 Entsorgung	11
7 Naturschutz und Landschaftspflege	11
8 Form der Genehmigungsunterlage	11
9 Hinweise.....	11
10 Quellenverzeichnis.....	13

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans	5
---	---

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage des Plangebiets.....	5
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP Borsdorf	6
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten	10

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht, Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Oktober 2020	
---	--

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.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ sowie durch die langfristig vorgesehene Errichtung eines Sportplatzes. Die Erweiterung des Siedlungskörpers auf noch unverbaute Flächen im Norden des Ortsteils Borsdorf begründet sich 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.

Gleichzeitig stellt das INSEK fest, dass innerstädtische Bauflächenreserven weitgehend ausgeschöpft sind. Für die bestehenden Bebauungsplangebiete geht die Gemeinde von einem realistischen Potenzial von 13 bis 14 zusätzlichen Einfamilienhäusern aus, die noch auf leeren Baugrundstücken möglich wären. Zu Bedenken ist dabei, dass die Daten bereits aus dem Jahr 2014 stammen. Daher ist davon auszugehen, dass das Angebot an freien Bauflächen in Borsdorf seitdem weiter zurückgegangen ist. Es wurden auch innerstädtische Industrie- und Gewerbebrachen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen untersucht. Die größten Brachflächen im Gemeindegebiet sind die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Straße östlich von Borsdorf sowie die ehemaligen Stallungen an der Langen Straße im Nordosten von Panitzsch. Diese Flächen sind jedoch städtebaulich nicht integriert, eine Entwicklung für Wohnzwecke und für Einzelhandel wäre daher nur schwierig umsetzbar. Im Ortsteil Borsdorf kommen die Brachflächen an der Industriestraße 93, der Bahnhofstraße 6-10 und der Grimmischen Straße 8 für eine städtebauliche Entwicklung in Frage. Allerdings ist hier eher eine städtebauliche Nachverdichtung vorrangig mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Grundstücke für Einfamilienhäuser sollen hier nicht entwickelt werden. Aufgrund teilweise schwieriger Eigentumsverhältnisse sind die Planungen für diese Flächen noch nicht weit vorangeschritten.

Aufgrund der fehlenden innerörtlichen Bauflächenpotenziale hat sich die Gemeinde Borsdorf dazu entschlossen, die Ortslage Borsdorf nach Norden zu erweitern und damit noch unverbaute Flächen für eine Neubebauung in Anspruch zu nehmen. Die gewählte Fläche ist dabei eine von wenigen in Borsdorf, auf denen eine Neubebauung vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielstellungen noch möglich ist. Im gültigen Regionalplan Westsachsen 2008 sind die Flächen entlang der Parthe als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft ausgewiesen. Weite Teile der Flächen um die Ortsteile Borsdorf, Panitzsch und Zweenfurth sind zudem Regionalen Grünzügen zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Ortsteils Borsdorf und um den Ortsteil Panitzsch herum sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen. Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-Westsachsen wurden fast alle Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft zu Vorranggebieten Landwirtschaft geändert. Im Gegensatz zu Vorbehaltsgebieten sind in Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten kommt den vorrangigen Nutzungen hingegen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zu. Mit der Änderung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft zu Vorranggebieten wird die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Borsdorf mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans also vsl. weiter eingeschränkt. Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche liegt auch nach der

Gesamtfortschreibung des Regionalplans vsl. lediglich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es werden keine Vorranggebiete oder Regionalen Grünzüge von der Planung berührt. Die Planung stellt somit den größtmöglichen Kompromiss zwischen der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Borsdorf und dem Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile dar.

Mit der FNP-Änderung werden somit die Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Erweiterung am nördlichen Rand der Ortslage Borsdorf geschaffen. Um diese städtebauliche Absicht auch bauplanungsrechtlich umsetzen zu können, hat der Gemeinderat Borsdorf am 29.01.2020 für den Einkaufsmarkt und die Wohnbebauung bereits die Beschlüsse zur Einleitung jeweils eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Da die konkreten Planungen für den Einkaufsmarkt und die Wohnbebauung derzeit jeweils einen unterschiedlichen Planstand aufweisen, sollten beide Verfahren durch die Aufstellung zweier gesonderter Bebauungspläne zeitlich voneinander entkoppelt werden.

In den Bebauungsplänen sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Fläche für einen Lebensmitteleinzelhandel auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB ausgewiesen werden. Zudem soll zur Erschließung eine neue Ortsstraße errichtet werden, welche die Johannes-Gödel-Straße im Süden mit der Panitzscher Straße im Osten verbindet. Damit weicht die beabsichtigte Festsetzung in den Bebauungsplänen von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, in welchem die Fläche fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Dies erfordert eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die 1. Änderung des FNP erfolgt hauptsächlich für den Geltungsbereich der o.g. Bebauungspläne sowie für die geplante Fläche des Sportplatzes. Somit umfasst der Änderungsbereich des FNP die Flurstücke 327/3 (tlw.) und 328/2 der Gemarkung Panitzsch sowie das Flurstück 61/47 der Gemarkung Borsdorf. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,4 ha. Mit der Änderung des FNP soll die Fläche des Wohngebiets als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Einzelhandelsstandort soll im Sinne der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Borsdorf als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden, auch wenn die Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 799 m² begrenzt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen die Gemeinde Borsdorf künftig mit der Stadt Brandis einen grundzentralen Verbund bilden wird. Da dann auch großflächiger Einzelhandel in Borsdorf möglich wäre, soll diese Entwicklung gleich im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Dadurch wird entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB im FNP nicht nur auf die geplante Festsetzung in den Bebauungsplänen reagiert, sondern die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Die geplante Ortsstraße wird als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt und der geplante Standort des Sportplatzes auch im FNP als Sportplatz.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus Rapis 2020, Darstellung unmaßstäblich)

2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung der Bebauungspläne „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ die Änderung des FNP der Gemeinde Borsdorf durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Beschluss über die 1. Änderung des FNP und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
8. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. Einreichung zur Genehmigung beim Landkreis Leipzig	§ 6 Abs. 1 BauGB
10. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
11. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB

3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf ist die Fläche der FNP-Änderung fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der Stelle, an der die geplante Ortsstraße an die Industriestraße anschließt, sieht der wirksame FNP eine gemischte Baufläche vor.

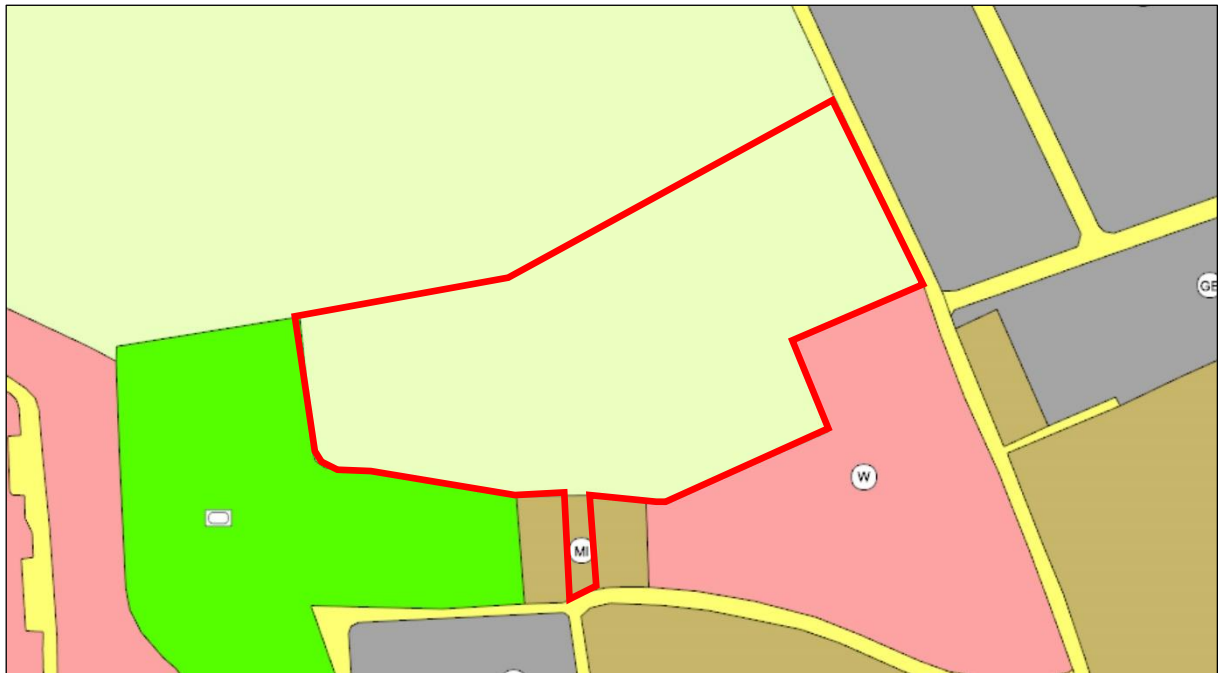


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP Borsdorf (aus Rapis 2020, Darstellung unmaßstäblich)

4 geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung des geplanten Wohngebiets als Wohnbaufläche und des Einzelhandelsstandorts als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Zudem werden die geplante Ortsstraße als Fläche für einen örtlichen Hauptverkehrszug und die Fläche des geplanten Sportplatzes auch im FNP als Sportplatz dargestellt.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Borsdorf. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Borsdorf dem Verdichtungsraum zugeordnet. Sie liegt an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Westen und dem Mittelzentrum Wurzen im Osten und ist selbst nicht als Zentraler Ort eingestuft.

Durch die Planung wird eine Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils neu in Anspruch genommen. Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll dabei in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Ziel 2.2.1.3). Das geplante Wohngebiet befindet sich direkt im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Borsdorf. Die Entfernung zur Ortsmitte mit dem Marktplatz beträgt weniger als 500 m, sodass nur eine geringe Entfernung zum Versorgungs- und Siedlungskern Borsdorf besteht.

Mit Ziel 2.2.1.4 ist im LEP bestimmt, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Flächenreserven innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Borsdorf sind derzeit kaum vorhanden. Zu den innerstädtischen Standortalternativen auf Industrie- und Gewerbebrachen wird auf die Ausführungen unter 1 verwiesen. Für das Einzelhandelsvorhaben sind lediglich innerhalb des Gewerbegebiets Borsdorfer Straße noch einzelne freie Flächen verfügbar. Da diese aber von den Wohngebieten fußläufig nur schlecht erreichbar sind, scheiden sie für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes für die wohnortnahe Versorgung aus. Für Wohngebäude stehen gemäß dem Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Borsdorf im gesamten Gemeindegebiet nur noch vereinzelt potenzielle Bauplätze zur Verfügung, davon die meisten in den Ortsteilen Zweenfurth und Panitzsch. Im Kernort Borsdorf sind nur Baulücken für 17 Wohneinheiten verzeichnet, wovon allein 12 Wohneinheiten auf ein potenzielles Mehrfamilienhaus entfallen. Da das INSEK bereits aus dem Jahr 2015 ist, ist davon auszugehen, dass sich dieser Wert in den vergangenen Jahren weiter verringert hat. Somit liegt ein im LEP mit o.g. Ziel formulierter Ausnahmefall vor. Eine Anbindung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt vor, da dieser direkt südlich des Plangebiets beginnt.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, nur in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da sich die Planung aus der konkret vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Umfeld des Oberzentrums Leipzig ergibt und, wie oben dargelegt, in der Gemeinde Borsdorf nur wenige potenzielle Bauplätze zur Verfügung stehen, findet die geplante maßvolle Erweiterung der Ortslage Borsdorf vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung statt. Dies gilt auch für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, da dieser insbesondere der wohnortnahen Nahversorgung dienen soll. Diesem Sachverhalt trägt auch die Begrenzung der Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 799 m² Rechnung.

Ziel 2.3.2.1 und Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 beschränken die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Kommunen, die eine Funktion im System der Zentralen Orte wahrnehmen, also auf Ober-, Mittel- und Grundzentren (Konzentrationsgebot). Da die Gemeinde Borsdorf gemäß den derzeitigen Zielen der Raumordnung nicht als Zentraler Ort eingestuft ist, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe als großflächig einzustufen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. u.a. BVerwG 4 C 10.04 – Urteil vom 24.11.2005). Daher wird die zulässige Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 799 m² begrenzt, um den Zielen des LEP 2013 entsprechen zu können.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (Anlage 3 zum Bebauungsplan), in welcher u.a. die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen 2.3.2.3 (Integrationsgebot), 2.3.2.4 (Kongruenzgebot) und 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP 2013 untersucht wird. Es wurde nachgewiesen, dass der Standort städtebaulich integriert ist, der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Gemeinde Borsdorf erwirtschaftet wird und keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung oder die untersuchten projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die o.g. Ziele der Landesplanung werden somit eingehalten.

5.2 Regionalplanung

Gemäß dem gültigen Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Gemeinde Borsdorf wie im LEP 2013 nicht als Zentraler Ort eingestuft. Insofern ist auch auf Grundlage des Regionalplans in der Gemeinde Borsdorf derzeit kein großflächiger Einzelhandelsstandort zulässig, weshalb die Verkaufsfläche auf maximal 799 m² begrenzt wird (vgl. Kapitel 5.1 *Landesplanung*).

Mit den Zielen 4.4.1 und 5.1.1 verweist der Regionalplan auf den Bodenschutz. Bodenverbrauchende Nutzungen sowie die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Die Planung ist mit einer Neuinanspruchnahme derzeit noch unverbauter Flächen verbunden, da innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Borsdorf keine entsprechenden Flächenreserven mehr verfügbar sind. Allerdings erfolgt die Bebauung in direktem Anschluss an den bebauten Innenbereich, welcher direkt im Süden an den Geltungsbereich angrenzt. Insofern wird die Bodenneuanspruchnahme entsprechend o.g. Ziel auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.

Außerdem kommt die Stadt dem Ziel 5.1.2 des Regionalplans nach, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Entsprechende grünordnerische Maßnahmen sollen eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen.

Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Ziel 5.1.4). Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebiets wird ein modernes und an die derzeitigen Ansprüche angepasstes Wohnraumangebot in der Gemeinde Borsdorf geschaffen.

Durch die nicht zentralen Gemeinden sollen im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festgelegt werden (Ziel 5.1.6). Entsprechend Karte 2 zum Regionalplan „Siedlungsstruktur“ ist der Ortsteil Borsdorf

als Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde Borsdorf eingestuft. Somit entspricht die Planung dem Regionalplan, da sie sich innerhalb des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollzieht.

Mit Ziel 5.1.7 nimmt der Regionalplan Bezug auf potenzielle Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen, welche im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden sollen. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet und den Einzelhandelsstandort werden entsprechende Festsetzungen auf Grundlage umfassender gutachterlicher Einschätzungen getroffen, um insbesondere die hier zum Tragen kommenden Nutzungskonflikte durch Lärm vermeiden zu können.

Ziel 5.1.8 stellt sicher, dass im Rahmen der Bauleitplanung neue Baugebiete insbesondere so ausgewiesen werden, dass ein Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr besteht. Die Gemeinde Borsdorf verfügt über einen Bahnhof mit einer vergleichsweise hohen Taktung im S-Bahn- und Regionalverkehr. Dieser befindet sich lediglich ca. 600 m südwestlich des künftigen Wohngebiets. Damit ist ein direkter Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr gegeben.

Mit Ziel 6.2.1 definiert der Regionalplan, dass die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in allen Teilräumen der Region verbrauchernah, d.h. möglichst fußläufig oder zumindest mit zumutbarem Wege- und Zeitaufwand, gesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund dient der geplante Lebensmittelmarkt der fußläufigen Nahversorgung vor allem des geplanten Wohngebiets, aber auch weiterer Siedlungsbereiche der Ortslage Borsdorf und auch des Ortsteils Panitzsch.

5.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Partheaue“. Demzufolge wird zur Erlangung von Baurecht im Rahmen der Bebauungsplanverfahren eine Ausgliederung aus diesem LSG notwendig. Davon abgesehen umfasst der Änderungsbereich keine weiteren Schutzgebiete i. S. §§ 23 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Westlich von Borsdorf entlang der Parthe befindet sich das FFH-Gebiet Partheaue. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet (mind. 550 m) sind von der Planung ausgehend keine Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet zu erwarten.

Darüber hinaus umfasst der Änderungsbereich des FNP keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

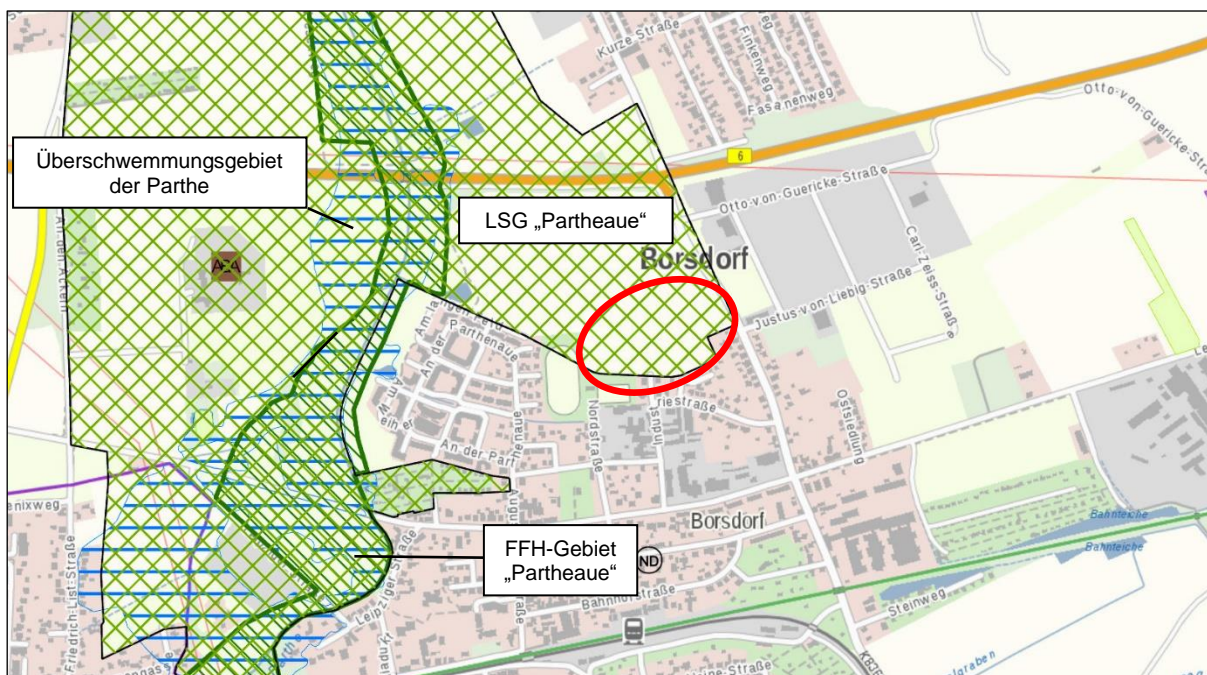


Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS 2020, Darstellung unmaßstäblich)

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die geplante Ortsstraße, welche die Johannes-Gödel-Straße mit der Panitzscher Straße verbindet. Somit besteht direkter Anschluss an die Ortslage Borsdorf im Süden über die Industriestraße und die Panitzscher Straße. Über die Panitzscher Straße ist das Plangebiet zudem sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 6 verläuft ca. 300 m nördlich. Von hier besteht Anschluss in Richtung Westen nach Leipzig (ca. 10 km) und in Richtung Osten nach Machern (ca. 8 km) und Wurzen (ca. 15 km). Die Anschlussstelle Leipzig-Ost der Bundesautobahn A 14 befindet sich ca. 3 km westlich.

Das Plangebiet ist derzeit nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Borsdorf, Panitzscher Str.“ befindet sich jedoch ca. 350 m südöstlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 172, 173, 175 und 691. Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 600 m südwestlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S- und Regionalbahn-Verkehr.

6.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen. Insbesondere zum Anschluss des geplanten Wohngebiets werden jedoch komplexe Erschließungsmaßnahmen notwendig. Hierfür werden in den Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. In den der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplans nachgelagerten Planungsphasen werden die konkreten Maßnahmen zwischen dem Erschließungsträger und den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

6.3 Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über das vorhandene Abwassernetz erfolgen. Hierfür wird insbesondere zum Anschluss des geplanten Wohngebiets eine umfassende Erschließungsmaßnahme notwendig, um das Plangebiet an die im Umfeld vorhandenen Leitungen anschließen zu können. Die Erschließung soll im Trennsystem vorgenommen werden.

Für Niederschlagswasser besteht aufgrund ausgeschöpfter Netzkapazität im Umfeld des Plangebiets keine Möglichkeit zur Einleitung in eine zentrale Regenwasserentsorgung. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale Entsorgungslösung zu versickern bzw. zu verdunsten oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Die gewählte Erschließungslösung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren nachzuweisen und zu konkretisieren.

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und ist gesichert durch den Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

7 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) beigelegt.

8 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.

9 Hinweise

Baugrunduntersuchungen

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. 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, Bohrarbeiten) 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.

Gemäß § 8 GeolDG sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in

Sachsen anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

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 davon unberührt.

Niederschlagswasserversickerung

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen, nach dem Versickerungsanlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte unbedingt standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Im Plangebiet ist aufgrund der geländenah anstehenden Geschiebelehme bzw. –mergel mit vergleichsweise ungünstigen Voraussetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu rechnen. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Büro Knoblich

Zschemplin, den 15.10.2020

10 Quellenverzeichnis

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

PlanZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGB. I S. 1328) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016, SächsGVBl. S. 186, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

Planungen

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

Regionalplan Westsachsen (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2020): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 13.03.2020.

Internetseiten

RAPIS (2018): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 26.03.2020.

ANLAGE 1

Umweltbericht,
Büro Knoblich Landschaftsarchitekten
vom Oktober 2020