

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1
04451 Borsdorf



Projekt:

Bebauungsplan „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
§ 13a BauGB

Begründung zum 3. Entwurf

Erstellt:

November 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich^{GmbH}
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

20-152

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Knoblich". It is positioned above a horizontal dotted line.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Städtebauliches Konzept	7
3 Verfahren.....	8
3.1 Plangrundlage	8
3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	8
3.3 Planungsverfahren	9
3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	10
4 Lage, Abgrenzung.....	12
5 Bestandsaufnahme.....	13
5.1 Beschreibung des Plangebietes	13
5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	14
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	14
5.4 Altlasten.....	15
6 übergeordnete Planungen.....	15
6.1 Landesplanung	15
6.2 Regionalplanung.....	17
6.3 Flächennutzungsplan.....	18
6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	19
6.5 Bebauungsplanung.....	19
6.6 Einzelhandelskonzept.....	20
6.7 Auswirkungsanalyse	23
7 geplante bauliche Nutzung.....	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	29
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	30
7.4 Verkehrsflächen.....	30
7.5 Flächen für Versorgungsanlagen	31
7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
8 Erschließung	32
8.1 Verkehrserschließung.....	32
8.2 Trinkwasserversorgung	33
8.3 Löschwasserversorgung	34
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	35
8.5 Niederschlagswasser.....	35
8.6 Stromversorgung	37
8.7 Gasversorgung	37
8.8 Telekommunikation	38
8.9 Abfallentsorgung.....	38
9 Immissionsschutz.....	39
10 Naturschutz und Landschaftspflege	40
11 artenschutzrechtliche Einschätzung	46
11.3 Beschreibung des Plangebietes	48
11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	49
11.5 Bestandsaufnahme relevanter Arten.....	50
11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	51
11.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	52

11.8	Schlussbetrachtung	53
12	Flächenbilanz	53
13	Hinweise	54
	Quellenverzeichnis.....	55

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	9
Tab. 2:	Pflanzliste Fassadenbegrünung.....	32
Tab. 3	Aufteilung der versiegelbaren Flächen.....	42
Tab. 4	Beispiel möglicher Baumarten für die Pflanzung entlang der Gerichshainer Straße	43
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	47
Tab. 6:	potenzielle Artgruppen im Plangebiet	49
Tab. 7:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Borsdorfer Straße – 2. Änderung, Planfassung: 01.09.2005	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets (rot umrandet) (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 02/2025)	13
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 02/2025)	18
Abb. 4:	Einzelhandels- und Zentrenstruktur in den Kommunen Brandis und Borsdorf (aus EHK 2023, S. 49).....	21
Abb. 5:	Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf (aus EHK 2023, S. 44).....	22
Abb. 6:	Lage der externen Maßnahme E 1 rot umrandet	43
Abb. 7:	Lage externen Maßnahme E2 rot umrandet (Ökokonto)	44

Anlagen

Anlage 1:	Baugrunduntersuchung, IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH, 18.05.2005
Anlage 2:	Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Rewe-Marktes in Borsdorf, Otto-von-Guericke-Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 18.09.2025
Anlage 3:	Verkehrsuntersuchung "B-Plan „Einzelhandel nördlich Otto-von-Guericke-Straße“ in Borsdorf, EIBS GmbH, 29.06.2023
Anlage 4:	Ergänzende Auswirkungsanalyse zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ in Borsdorf, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 12.11.2025
Anlage 5:	Umweltverträglichkeitsvorprüfung, Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, 21.11.2025

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat mit Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2021 das Bebauungsplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel nördlich Otto-von-Guericke-Straße“ eingeleitet.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs wird der ursprüngliche Richtungsbezug „nördlich“ aus dem Namen des Bebauungsplans gestrichen. Der Bebauungsplan wird unter folgendem Namen fortgeführt: „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Borsdorf östlich der Panitzscher Straße nördlich und südlich der Otto-von-Guericke-Straße. Auf der Fläche wurde bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ vom 01.03.1993 sowie in der 2. Änderung (im Folgenden als „rechtskräftiger Bebauungsplan“ bezeichnet) Baurecht geschaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Fläche des Lebensmittelmarktes ein sonstiges Sondergebiet SO_{Handel} mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m², bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (einschließlich Discounter im Süden) von 1.800 m² fest. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls innerhalb des SO_{Handel}.

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans -Teiländerung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ 2. Änderung vom 30.05.2005, genehmigt am 24.06.2005, wurden hier ein Vollsortimenter (REWE-Lebensmittelmarkt) im nördlichen Plangebiet sowie ein Discounter (Netto) im südlichen Plangebiet errichtet. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

Die Firma REWE plant derzeit die Erweiterung des Standortes. Hierzu ist eine Vergrößerung des Gebäudes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.980 m² (inklusive Nebenbetrieben wie z.B. Bäckerei) vorgesehen. Da die Gesamtverkaufsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt (hier REWE) auf 1.050 m² begrenzt ist und somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche unzulässig ist, hat sich die Gemeinde Borsdorf zur Änderung des Bebauungsplans entschlossen. Generell sind die Flächenreserven für Neuentwicklungen in Borsdorf stark begrenzt, sodass mit einer Vergrößerung des Gebäudes die Bestandsflächen effizienter genutzt werden, ohne Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Da durch die Kollisionsregel das jüngere Gesetz dem älteren vorgeht, sind mit Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ nicht mehr anzuwenden.

Für das Vorhaben wurde gemäß Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde auf den planerischen Konflikt verwiesen, dass der zur Entwurfsversion festgelegte Geltungsbereich lediglich einen Teilbereich des rechtskräftigen BP „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“, 2. Änderung überdeckt. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen BP gelten für das verbleibende südliche Teilgebiet fort, sodass sich dort allein eine Verkaufsfläche von 1.800 m² realisieren ließe.

Daher wird der Sachverhalt im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes geheilt und der Geltungsbereich im Rahmen des 2. Entwurfs um die Flächen der 2. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes vollständig erweitert.

Aktuell ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Discountmarkt (Netto Marken-Discount) mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m² ansässig. Ein weiteres mögliches Anwachsen der Verkaufsfläche an diesem Standort bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² – ergänzend zur projektierten Erweiterung des Vollsortimenters im SO 1 – führt nach Einschätzung der Gemeinde nachweislich zu keiner Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im Verflechtungsbereich des Grundzentrums Borsdorf/Brandis (siehe Anlagen 2 und 4). Die Zulassung einer maßvollen Erweiterung bis zu 1.000 m² entspricht den städtebaulichen Zielen für die Sicherung und städtebauliche Weiterentwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums und den aktuellen Anforderungen an attraktive und bedarfsgerechte Marktkonzepte, wie sie an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit dem Ziel einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ebenfalls umgesetzt werden. Die Festsetzung für das Sondergebiet SO 2 fügt sich damit konsistent in die bestehende und geplante Versorgungsstruktur ein und gewährleistet eine ausgewogene funktionale Gliederung des Nahversorgungszentrums.

Einige Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden in die vorliegende Planung übernommen, da sie weiterhin städtebaulich sinnvoll und erforderlich sind. Andere Regelungen hingegen wurden nicht übernommen, entweder weil sie mit der aktuellen Rechtsprechung nicht vereinbar sind oder weil kein städtebauliches Erfordernis mehr besteht.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Borsdorfer Straße – 2. Änderung, Planfassung: 01.09.2005

Hinzu kommt, dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffene Verkaufsflächenbeschränkung nach aktueller Rechtsprechung in dieser Form nicht zulässig ist. Demnach ist es bei Angebotsbebauungsplänen unzulässig, eine Kontingentierung der Verkaufsflächen vorzunehmen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, da dies das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller öffne und die Möglichkeit einschließe, dass Grundeigentümer im Fall der Ausschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen wären (BVerwG, Urteile vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 und vom 24.03.2010 - 4 CN 3.09; Beschluss vom 06.08.2013 - 4 BN 24.13, Beschluss vom 09.02.2011 - 4 BN 43.10). Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet sei weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, weil sie nicht mit Hilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) vorgenommen worden ist, noch sei sie eine nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Im vorliegenden Fall ist im bestehenden Bebauungsplan keine Differenzierung einer grundstücksbezogenen Verkaufsfläche auf den nördlichen oder südlichen Standort getroffen worden.

Das Plangebiet berührt eine Fläche, die Teil der planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen der B 6 ist. Demnach hat die Gemeinde geeignete Ersatzflächen identifiziert

und ein Maßnahmenblatt erarbeiten. Dieses Konzept wurde zunächst mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und anschließend dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) zur abschließenden Prüfung vorgelegt. Ziel ist die Erteilung einer vorbehaltlichen Zustimmung zur Verlagerung der Maßnahme. Darauf aufbauend wird die Gemeinde Borsdorf im Auftrag und mit Vollmacht des LASuV einen Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bei der Landesdirektion Sachsen einreichen. Erst nach Genehmigung dieser Verlagerung durch die Landesdirektion Sachsen (LDS) wird das LASuV dem Bebauungsplan zustimmen. Damit ist gewährleistet, dass die planfestgestellten Maßnahmen rechtssicher verlagert werden und die Belange des Straßenbaus im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt sind.

Zusammengefasst sollen mit der vorliegenden Planung die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung und Stärkung des perspektivischen Nahversorgungszentrums zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Standorte
- Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes im SO 1 auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.980 Quadratmeter bzw. der Ermöglichung des Ersatzneubaus
- Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes im SO 2 auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.000 Quadratmeter
- Errichtung der erforderlichen Stellplätze und Anpassung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Grünordnerische Gestaltung der Freiflächen
- Planerische Sicherung der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung (u.a. Knoten Panitzscher Straße/B6)
- Rechtssichere Verlagerung der planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen der B 6 einschließlich Identifizierung geeigneter Ersatzflächen und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden
- Ausnutzung der bereits anliegenden Erschließungsanlagen

2 Städtebauliches Konzept

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter (REWE) im Sondergebiet SO 1 erfährt durch die vorgesehene Planung eine gestalterische Verbesserung. Die geplanten Gebäude werden neben einer zeitgemäßen äußeren Gestaltung und einer höheren architektonisch-städtebauliche Qualität, auch für die Kunden ein attraktiveres Einkaufserlebnis für das Nahversorgungszentrum auslösen. Insbesondere wird zudem Wert auf eine ansprechendere Außenraumgestaltung mit einer besseren Aufteilung der Fahrgassen und Stellplätze und mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer gelegt.

Stellplatz- und Freiflächenkonzept orientiert sich an dem Bestand und soll entsprechend der neuen Voraussetzungen angepasst werden. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf den Fahrradverkehr und das Fahrradparken im Plangebiet gelegt werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straßen Otto-von-Guericke-Straße im Süden gesichert. Im Plangebiet ist eine Erweiterung des Baukörpers in Form eines Anbaus an der bestehenden westlichen Gebäudeseite vorgesehen bzw. des Ersatzneubaus.

Für das südliche Sondergebiet SO 2 (Discounterstandort) sollen neben der Sicherung der bestehenden Nutzung mit der Überplanung Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Zuge der erforderlichen Anpassung des Geltungsbereichs wird für dieses Teilgebiet eine klare und rechtssichere planungsrechtliche Grundlage geschaffen, insbesondere hinsichtlich der

zulässigen Verkaufsfläche im Sinne der aktuellen Rechtsprechung. Damit wird der Bestand gesichert und zugleich ein maßvoller Entwicklungskorridor eröffnet.

Die zusätzliche Erweiterung des Nahversorgungsbetriebs im Sondergebiet SO 2 auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche bleibt innerhalb der städtebaulich zulässigen Größenordnung. Sie wurde im Rahmen der ergänzenden Auswirkungsanalyse geprüft und bestätigt, sie fügt sich funktional sowie raumordnerisch in die Struktur des Nahversorgungszentrums Panitzscher Straße ein. Sie trägt zu einer ausgewogenen Versorgungssituation innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs Borsdorf/Brandis bei und entspricht den Zielsetzungen des gemeinsamen Einzelhandelskonzepts.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Borsdorf, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (Stand: November 2025).

3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (Rixner/Biedermann/Steger, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet im nördlichen Teil der Ortslage Borsdorf innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und eines bestehenden Gewerbegebiets. Durch die Planung ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur möglich, welche die Neuversiegelung minimiert und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,86 ha. Somit liegt die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m².

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB wie dargelegt erfüllt, wird dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz. 1 i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

3.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	26.05.2021
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	15.11.2024
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	30.10.2024, 15.11.2024 (Amtsblatt)
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	06.11.2024 bis 09.12.2024
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	18.11.2024 bis 20.12.2024
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
7. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 4a Abs. 3 BauGB	02.04.2025
8. erneutes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	10.04.2025 bis 12.05.2025
9. erneute öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	22.04.2025 bis 26.05.2025

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 4a Abs. 3 BauGB	
12. erneutes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 3. Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
13. erneute öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	
14. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
15. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
16. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
17. ortsübliche Bekanntmachung und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Förmliche Beteiligung

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich um die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ vollständig erweitert. Dies erfordert eine erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Ziel ist es, die bestehenden Flächen sowie die bisherigen Festsetzungen – insbesondere zur zulässigen Verkaufsflächengröße – an die aktuelle Rechtsprechung anzupassen und planungsrechtlich zu sichern. Dadurch wird sichergestellt, dass für die bestehenden Teilflächen keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen und somit das Beeinträchtigungsverbot gewahrt bleibt. Ein Teil des

Flurstücks 287/61, welches derzeit mit einer Photovoltaikanlage bebaut ist, wird klarstellend dem benachbarten Gewerbegebiet zugeordnet.

Dem Bebauungsplan liegt eine aktualisierte Auswirkungsanalyse seitens der GMA (Anlage 2) mit Datum vom 06.02.2025 bei. Darin wurde über die veränderte Wettbewerbs- und Angebotssituation, veränderte Bewertungsgrundlagen mit dem erfolgten Beschluss zum gemeinsamen Einzelhandelskonzept des Gemeindeverbundes Brandis und Borsdorf (u. a. „perspektivisches Nahversorgungszentrum“) sowie die Überprüfung des Einzugsgebiets vor dem Hintergrund der angeführten Punkte neu erarbeitet.

Es wird eine Klarstellung zur Ausführung der Niederschlagswasserentsorgung vorgenommen.

Darüber hinaus werden Hinweise zu den geologischen Untersuchungen und Anforderungen an den Radonschutz in der Begründung ergänzt.

Erneute Beteiligung

Für das Sondergebiet SO 2 wurde auf Grundlage der ergänzenden Abstimmungen sowie der fachgutachterlichen Bewertung eine maßvolle Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des bestehenden Discounters auf bis zu 1.000 m² in die Planung aufgenommen. Die Gemeinde trägt damit dem Ziel der Weiterentwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Rechnung.

Hierzu wurde am 12.11.2025 eine ergänzende Auswirkungsanalyse (Anlage 4) erstellt, die die raumordnerische Verträglichkeit dieser Erweiterung bestätigt. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom 18.09.2025 (Anlage 2) wurde entsprechend angepasst; u. a. wurde die Kundenwohnorterhebung aus methodischen Gründen gestrichen. Die Ergebnisse wurden insbesondere in den Kapiteln 6.1 „Landesplanung“, 6.7 „Auswirkungsanalyse“ sowie in den Festsetzungen zur Kap. 7.1 „Art der baulichen Nutzung“ eingearbeitet.

Einen weiteren Schwerpunkt der Überarbeitung bildete die Behandlung der im Plangebiet berührten planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahme der B 6. Auf Grundlage des Abstimmungsgespräches mit dem LASuV vom 21.05.2025 wurden geeignete Ersatzflächen identifiziert und ein Maßnahmenblatt erarbeitet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Konzept dem LASuV zur abschließenden Prüfung vorgelegt. Die Gemeinde wird im Auftrag und mit Vollmacht des LASuV einen Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bei der Landesdirektion Sachsen einreichen. Diese Schritte werden in Kapitel 10 „Naturschutz und Landschaftspflege“ dokumentiert.

Zusätzlich wurde die planfestgestellte Maßnahme für das Flurstück 287/55 der Gemarkung Panitzsch nachrichtlich übernommen und die Abgrenzung des Sondergebiets SO 2 entsprechend korrigiert. Hieraus resultiert eine rechnerische Anpassung des Verkaufsflächenfaktors, ohne dass sich die maximal zulässige Verkaufsfläche ändert.

Auch im Bereich der Grünordnung und baulichen Gestaltung wurden Hinweise aus der Beteiligung aufgenommen. So wurde die textliche Festsetzung M2 zur offenenporigen Befestigung von Stellplätzen ergänzt, die vorsieht, dass Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen, offenenporigen Belägen wie Fugenpflaster, Dränplaster, Rasengittersteinen oder Belägen mit Rasenfugen auszubilden sind. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet. Die entsprechende Einarbeitung erfolgte im Rahmen von Kapitel 10.5 der Begründung. Ebenso wurde die Festsetzung G1 zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen, um trotz begrenzter Möglichkeiten zur Begrünung der Stellplatzflächen einen wirksamen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Stadtclimas zu leisten. Diese Festsetzung ist in Kapitel 7.6 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ dargestellt.

Die Erhaltungsmaßnahme für bestehende Gehölze im SO 2 wurde an die örtlichen Leitungsbestände angepasst und als Einzelbaumplantierung neu gefasst. Dadurch wird sowohl die ökologische Qualität des Standortes gesichert als auch den technischen Anforderungen der Leitungsträger Rechnung getragen. Die Maßnahmenbeschreibung bleibt inhaltlich erhalten, wurde jedoch strukturell präzisiert.

Ferner wurden im Zuge der erneuten Beteiligung verschiedene redaktionelle und inhaltliche Präzisierungen vorgenommen. Die Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde dahingehend innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung angepasst. Zudem wurde das straßenrechtlich erforderliche Zufahrtsverbot zur Bundesstraße 6 in die Planzeichnung aufgenommen und der Hinweis zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone in Kapitel 7.4 „Verkehrsflächen“ ergänzt. Das Kapitel 8.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ wurde vollständig überarbeitet, um sowohl die bestehende Niederschlagswasserentwässerung für alle Teilflächen (SO 1, SO 2, GEe) als auch die künftigen Anforderungen für den Bereich der Gebäudeerweiterungen und Stellplatzanpassungen nachvollziehbar und vollständig darzustellen.

Insgesamt führte die erneute Beteiligung somit zu mehreren fachlichen Anpassungen, die teilweise über redaktionelle Präzisierungen hinausgehen und eine erneute Offenlage erforderlich machen. Die städtebauliche Grundkonzeption der Planung bleibt hiervon jedoch unberührt und wird durch die eingearbeiteten Ergänzungen weiter qualifiziert.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Ortslage Borsdorf östlich der Panitzscher Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 287/37, 287/55, 287/56, 287/57, 287/60, 287/49, 287/64, 287/54 (tlw.), 287/61 (tlw.), 287/100 (tlw.) und 464/25 (vormals 464/8) der Gemarkung Panitzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,86 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 287/44, 464/25 (vormals 464/8), Gemarkung Panitzsch (Grünfläche und Verkehrsfläche Bundesstraße 6)
- im Osten: Flurstücke 287/22, 287/54 (tlw.) 287/61 (tlw.), Gemarkung Panitzsch (Verkehrsfläche Otto-von-Guericke-Straße, Gewerbefläche Photovoltaik-Anlage)
- im Süden: Flurstücke 287/58, 287/59 und 287/100 (tlw.), Gemarkung Panitzsch (Gewerbefläche, Grünfläche, Verkehrsfläche Carl-Benz-Straße)
- im Westen: Flurstücke 326/6, 326/9, 464/10, 464/11, 464/12 Gemarkung Panitzsch (Grünstreifen, Verkehrsfläche Otto-von-Guericke-Straße)

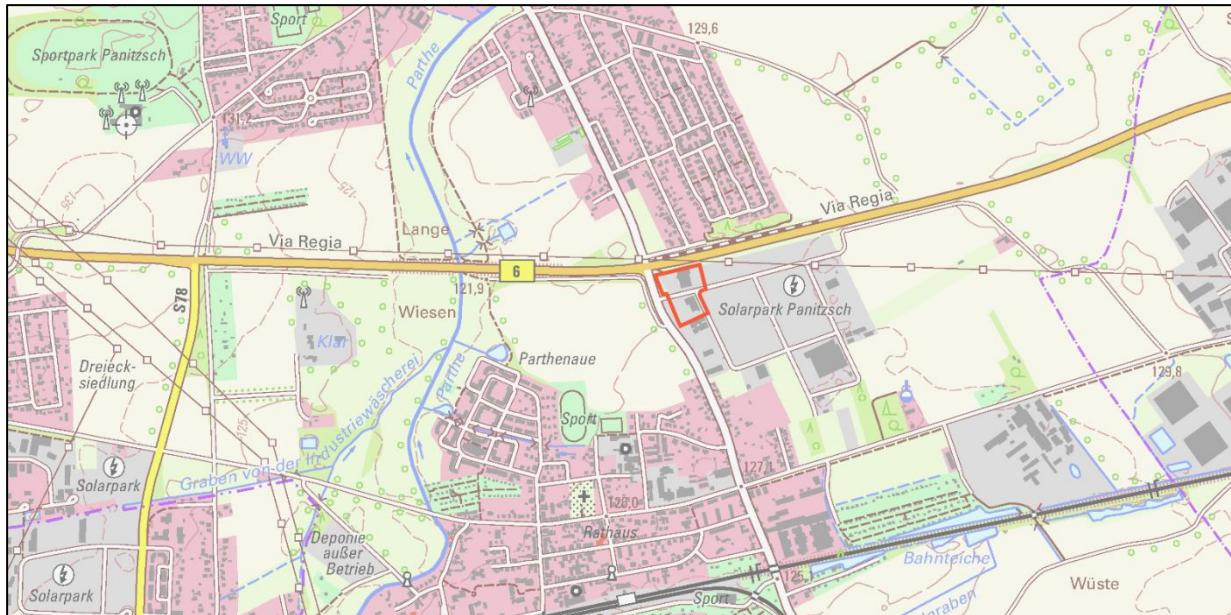


Abb. 2: Lage des Plangebiets (rot umrandet) (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 02/2025)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Lebensmittel-Vollsortimenter, in welchem derzeit ein REWE-Supermarkt ansässig ist. Die westlichen Außenbereiche werden als Parkplatz genutzt.

Die Flächen sind mit Betonsteinpflaster größtenteils versiegelt. Es befinden sich drei Grüninseln mit Heckenpflanzungen auf den Parkflächen. Rundherum an der nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Grünstreifen, teilweise mit Gehölzen oder Hecken. Die Gebäudeformen der Bestandsgebäude bestimmen sich aus eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit einem Flachdach, was einer typischen Architektur eines Supermarktes entspricht.

Östlich der Bestandsbebauung des REWE-Marktes befindet sich angrenzend ein kleiner Teil (insg. sechs Modultischreihen) einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) des angrenzenden Gewerbegebiets.

Im südlichen Geltungsbereich besteht ein Lebensmitteldiscounter (derzeit Netto Marken-Discount) mit dazugehörigen Grünflächen und Verkehrs- und Stellplatzflächen. Der Markt ist eingeschossig in offener Bauweise errichtet und verfügt über einen kundenseitig orientierten Haupteingang auf der Westseite. Die westlichen Außenbereiche werden überwiegend als Parkplatzfläche genutzt. Auch diese Flächen sind – analog zum nördlich gelegenen Vollsortimenter – weitgehend mit Betonsteinpflaster befestigt und somit versiegelt.

Randlich sind zur Panitzscher Straße im Westen sowie abschnittsweise zur Otto-von-Guericke-Straße im Norden und zur Carl-Benz-Straße im Osten Gehölzstrukturen zur Eingrünung vorhanden. Diese Strauch- und Baumgruppen übernehmen sowohl städtebauliche als auch ökologische Funktionen und prägen den Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen und Nutzungen.

Zwischen den beiden Einzelhandelsflächen befindet sich die Verkehrsfläche der „Otto-Guericke-Straße“. Südöstlich liegt ein Teil der Verkehrsfläche „Carl-Benz-Straße“

Das Umfeld des Plangebiets ist durch das angrenzende Gewerbegebiet mit verschiedenen Gewerbebetrieben und einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) im Süden und Osten geprägt. Im Westen grenzt die K8360 „Panitzscher Straße“ sowie ein Teilbereich des (LSG) Partheaue an. Die LSG Abgrenzung wurde in der Vergangenheit anhand der damals verlaufenden „Panitzscher Straße“ getroffen. Aufgrund der Straßenverlegung der Panitzscher Straße ist aus Sicht der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde die Grenze des LSG anzupassen, damit diese an der westlichen Grenze der Panitzscher Straße zukünftig korrekt verläuft. Nördlich des Plangebiets liegt die Bundesstraße 6 und südlich die „Otto-von-Guericke-Straße“. Die bestehenden Gebäude sind gewerbegebietstypisch überwiegend in offener Bauweise errichtet.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Schutzgebiet i.S.d. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Partheaue durch den ehemaligen Straßenverlauf abgrenzt wurde und bis dato nicht an die neuen Gegebenheiten, also westlich der Panitzscher Straße, angepasst wurde. Dies wird im Rahmen eines parallellaufenden Verfahrens zur Abrundung Borsdorf korrigiert und soll im Jahr 2024 abgeschlossen sein. Weitere Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG sind vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Strukturen des Schutzgebietes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Da die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits bestehen und mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich eine Verkaufsflächenvergrößerung des Lebensmittelmarktes einhergeht, sind keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des LSG zu erwarten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Abfälle / Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminiert Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

Die Entsorgung der bei dem Vorhaben anfallenden Erdaushubmassen, welche nicht auf demselben Grundstück verarbeitet werden, Abfälle und allen anderen mineralischen Abfällen hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Vor Beginn der Arbeiten sind für alle anfallenden Abfälle die Entsorgungswege festzulegen und zumindest entsprechende Annahmeerklärungen der Entsorgungsbetriebe zu beschaffen. Über den Verbleib sämtlicher Abfälle sind die diesbezüglichen Nachweise zu führen, die dem Umweltamt nach Aufforderung vorzulegen sind, (gemäß KrWG, ErsatzbaustoffV und NachwV)

Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung und neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke wird durch die ErsatzbaustoffV geregelt. Wird der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen vorgenommen, sind Eignungsnachweise bei Aufforderung durch das Umweltamtes der Behörde vorzulegen.

6 übergeordnete Planungen

6.1 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 Entwicklungssachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Westen und dem Mittelzentrum Wurzen im Osten und ist im LEP nicht als Zentraler Ort eingestuft. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Leipzig-WestSachsen aus dem Jahr 2021 (vgl. Kap. 6.2) wurde Borsdorf als Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs Borsdorf/Brandis eingeordnet.

Das Plangebiet ist bereits durch einen Lebensmittelmarkt geprägt. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erweiterung des dortigen Lebensmittelmarktes, um die Verkaufsfläche des dortigen Lebensmittelmarktes zu vergrößern bzw. einen Ersatzneubau zu ermöglichen. Es werden nur in geringem Maße neue Flächen in Anspruch genommen. Somit kommt es zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes. Die Gemeinde Borsdorf kommt so dem Ziel 2.2.1.1 des LEP 2013 nach, wonach die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilläumen Sachsens verhindert werden soll.

Im Auftrag der Gemeinde Borsdorf wurden zwei Auswirkungsanalysen (siehe Anlage 2 und Anlage 4) zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Borsdorf im Jahr 2025 erstellt, da neben dem bestehenden REWE-Markt und Netto-Markt auch andere ansässige Wettbewerber eine Ansiedlung planen. Das Erfordernis der Untersuchung ergibt sich aus

§ 11 Abs. 3 BauNVO. Das angefertigte gemeinsame Einzelhandelskonzept mit der Stadt Brandis, (vgl. Kap. 6.6) ist bei der Gemeindeverwaltung Borsdorf einsehbar. Im Rahmen dieser Analyse wurde u.a. eine Bewertung der Kompatibilität der geplanten Entwicklungen der Lebensmittelmärkte in Borsdorf mit den raumordnerischen Zielen vorgenommen. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass alle geplanten Verkaufsflächenerweiterungen in Borsdorf mit den raumordnerischen Zielen vereinbar sind.

In den aktualisierten bzw. zusätzlich erstellten Gutachten wurde über die veränderte Wettbewerbs- und Angebotssituation, veränderte Bewertungsgrundlagen mit dem erfolgten Beschluss zum gemeinsamen Einzelhandelskonzept des Gemeindeverbundes Brandis und Borsdorf (u. a. „perspektivisches Nahversorgungszentrum“) sowie die Überprüfung des Einzugsgebietes vor dem Hintergrund der angeführten Punkte neu erarbeitet.

Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 beschränkt die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Kommunen, die eine Funktion im System der Zentralen Orte wahrnehmen, also auf Ober-, Mittel- und Grundzentren (Konzentrationsgebot). Zwar ist der Gemeinde Borsdorf im LEP 2013 keine Funktion im System der Zentralen Orte zugeordnet. Allerdings wird in dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen von 2021 Borsdorf einem Grundzentrum im Verbund mit der Stadt Brandis zugeordnet. Daher steht die Planung im Einklang mit dem o.g. Ziel.

Mit Ziel 2.3.2.3 weist der LEP 2013 auf das Integrationsgebot hin. Demnach ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche > 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Der Standort ist aufgrund seiner Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch nicht nur als städtebaulich integriert zu betrachten, er befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Borsdorf auch innerhalb eines Nahversorgungsstandorts (Borsdorf, Panitzscher / Leipziger Straße).

Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013 betrifft das Kongruenzgebot. Dieses besagt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen bzw. soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die Gemeinde Borsdorf hat derzeit einen zentralörtlichen Status als grundzentrale Verflechtungsbereich Borsdorf/Brandis inne. Damit hat die Gemeinde wesentliche Versorgungsaufgaben für die eigene Wohnbevölkerung bzw. das Gemeindegebiet zu erfüllen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde die zu erwartende Umsatzherkunft berechnet. Hierbei deckt sich das Einzugsgebiet mit dem ausgewiesenen grundzentralen Versorgungsbereich des zentralörtlichen Verbundes von Brandis-Borsdorf. Die Stärkung des einzigen in Borsdorf ansässigen Lebensmittelvollsortimenters dient dabei einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 betrifft das Beeinträchtigungsverbot, welches auch aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgeht. Demnach darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Stadt- und Ortskern) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Gemäß Auswirkungsanalyse sind aufgrund des Vorhabens keine Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder auf Nahversorgungsstrukturen in benachbarten Orten zu erwarten. Die Umsatzumverteilung verbleibt unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Diese sind im Rahmen des allgemeinen Wettbewerbs zu sehen, ohne das raumstrukturelle Effekte auftreten bzw. das zentralörtliche Versorgungssystem substanzIELL geschädigt wird.

Für den Lebensmittel-Discountmarkt im Sondergebiet SO 2 lagen zunächst keine konkreten Erweiterungsabsichten des Eigentümers über die bestehende Verkaufsfläche hinaus vor. Aus städtebaulicher Sicht erscheint jedoch eine maßvolle Erweiterung auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche angemessen. Diese Größenordnung entspricht dem im Gemeindegebiet üblichen Rahmen vergleichbarer Discounterstandorte (Aldi- und Penny-Markt), die ebenfalls Verkaufsflächen von rund 1.000 m² aufweisen.

Zur Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit wurde ergänzend eine gesonderte Auswirkungsanalyse vom 12.11.2025 (Anlage 4) beauftragt. Diese Untersuchung bestätigt, dass eine Verkaufsflächenerweiterung des Discounters im SO 2 auf bis zu 1.000 m² nicht zu relevanten Umsatzverlagerungen führt und sich funktional in das bestehende Nahversorgungszentrum Panitzscher Straße einfügt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder benachbarte Gemeinden sind nicht zu erwarten. Die Standortfunktion wird stattdessen gestärkt.

Parallel dazu bleibt der in der aktualisierten Auswirkungsanalyse vom 18.09.2025 (Anlage 2) für das Sondergebiet SO 1 (Vollsortimenter) zugrunde gelegte Worst-Case-Ansatz weiterhin gültig. Die Analyse berücksichtigt bereits konservative Annahmen maximaler Marktanteilsverschiebungen, sodass keine Fortschreibung unter Einbeziehung der Netto-Erweiterung erforderlich ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzverteilungseffekte insgesamt eher vermindern, sofern beide Märkte ihre Erweiterungen realisieren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen des Vollsortimenters im SO 1 sowie des Discounters im SO 2 mit den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklung und Regionalplanung vereinbar sind. Beide Vorhaben stärken die wohnortnahe Versorgung im Grundzentrum Borsdorf/Brandis, entsprechen den raumordnerischen Vorgaben zum Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot und fügen sich städtebaulich in das bestehende Nahversorgungszentrum ein.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich der Freistaat Sachsen derzeit in der Erarbeitung einer Neufassung des Landesentwicklungsplanes befindet. Die vorliegende Planung orientiert sich an den derzeit gültigen Zielen und Grundsätzen des LEP 2013. Sollten sich im Zuge der Fortschreibung künftig inhaltliche Änderungen ergeben, wird die Gemeinde diese im Rahmen nachfolgender Planungsprozesse berücksichtigen. Für das vorliegende Verfahren bleibt der geltende Landesentwicklungsplan maßgeblich, sodass die Prüfung und Bewertung weiterhin auf der aktuellen Rechts- und Zielstellung des LEP 2013 beruht.

6.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Borsdorf ist gemäß des Regionalplans (REP) Leipzig-Westsachsen 2021 im Gegensatz zu dem LEP 2013 als Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs Borsdorf/Brandis eingestuft. Insofern ist auf Grundlage des Regionalplans in der Gemeinde Borsdorf großflächiger Einzelhandel zulässig (vgl. Kapitel 2.3 Wirtschaftsentwicklung des REP).

Mit dem Ziel Z 2.2.1.1 i.V.m Grundsatz G 4.1.3.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Planung hat eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zum Ziel, es werden für die geplante Gebäudeerweiterung lediglich Flächen in Anspruch genommen, welche derzeit bereits als Stellplätze genutzt werden und gepflastert sind.

Die Ziele 2.3.2.2 und 2.3.2.3 sind eine wichtige Voraussetzung für das Integrationsgebot im Regionalplan, die darauf abzielen Versorgungskerne zu erhalten. Durch die Erweiterung des REWE-Marktes sowie des Netto-Marktes wird die Funktion der zentralörtlichen Siedlungskerne gestärkt und damit der Erhalt dieser Strukturen in Borsdorf sichergestellt.

Die Umsatzumverteilungen bleiben im unkritischen Bereich; zentrale Versorgungsbereiche im grundzentralen Verflechtungsbereichs Borsdorf/Brandis und in benachbarten Orten behalten ihre Funktionsfähigkeit. Die funktionsteilige Aufgabenwahrnehmung im Grundzentrum wird durch die abgestimmte städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes unterstützt.

Insgesamt stehen die vorgesehenen Erweiterungen im Sondergebiet SO 1 und im Sondergebiet SO 2 mit den Zielen der Regionalplanung in Einklang, stärken den bestehenden Nahversorgungsstandort Panitzscher Straße und tragen zu einer geordneten, funktionsgerechten Weiterentwicklung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs bei.

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf vom 01.07.2005 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die mit der vorliegenden Planung festgesetzte Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

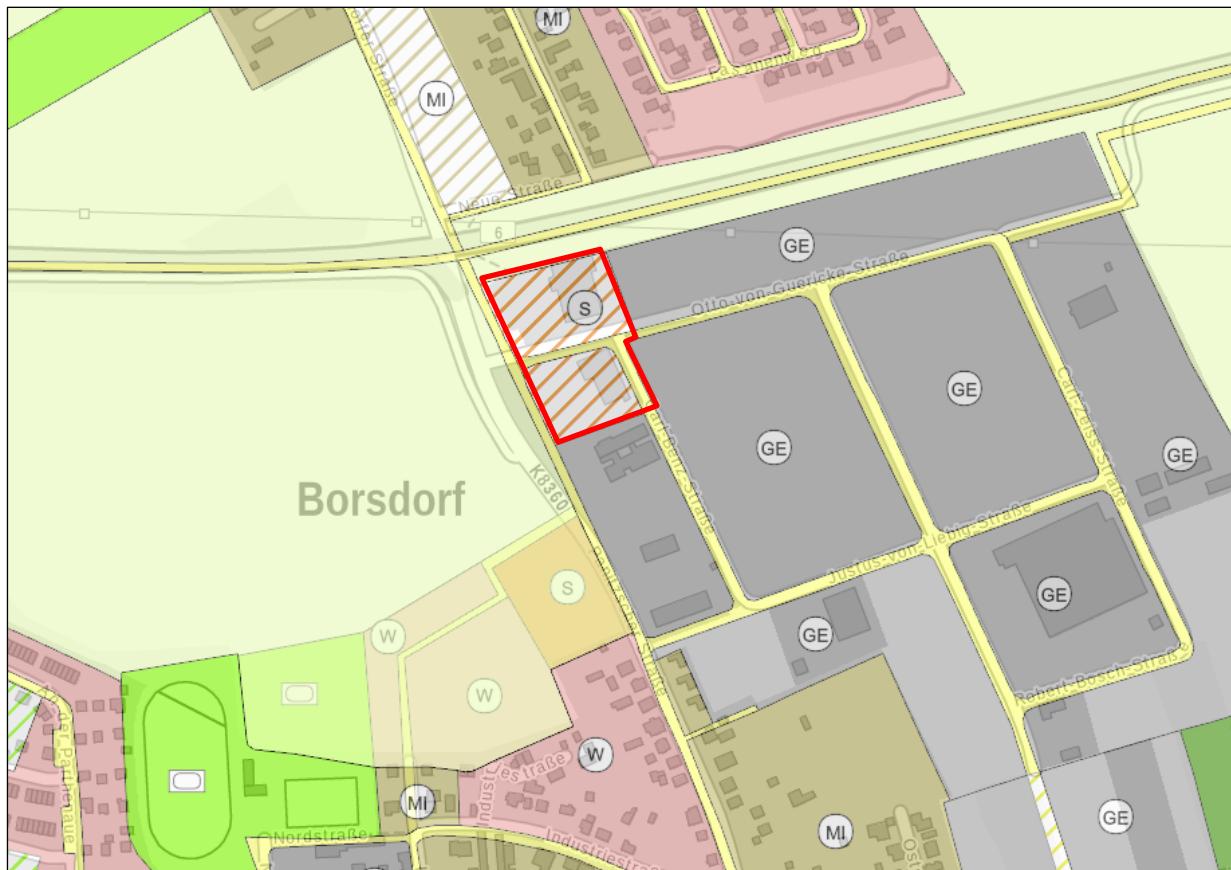


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 02/2025)

6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Februar 2015 vor. Aussagen zum Einzelhandel werden hier im Fachkonzept Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus getroffen. Als Ziele für die weitere Gemeindeentwicklung werden u.a. die Förderung von gewerblichen Neuansiedlungen und die Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsfunktion genannt, insbesondere bezogen auf die Grund- und Nahversorgungsfunktion. Dies soll etwa durch eine Intensivierung des Einzelhandelsangebotes erreicht werden. Insofern entspricht die Planungsabsicht des Bebauungsplans, insbesondere mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, auch den vorgeschlagenen Maßnahmen des INSEK.

Zur Steuerung von gewerblichen Neuansiedlungen werden im INSEK Einzelstandortstudien zur gezielten gewerblichen Neuansiedlung bzw. Nachnutzung unter Beachtung der Marktentwicklung vorgeschlagen. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorliegende Auswirkungsanalyse wird diesem Vorschlag gefolgt. Zudem werden hierdurch auch dem INSEK folgend Konkurrenz- und Konfliktsituationen zwischen Wettbewerbern vermieden.

Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem INSEK der Gemeinde Borsdorf.

6.5 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ (siehe Abb. 1) vollständig. Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird nicht durchgeführt, da nach dem Grundsatz der Kollisionsregel gilt, dass das jüngere Recht das ältere Recht verdrängt.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes trifft die rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ mit Stand der Bekanntmachung vom 01.09.2005 entsprechende Festsetzungen. Die vorliegende Planung wirkt sich auf die darin getroffenen Festsetzungen (sonstiges Sondergebiet „Handel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, von max. einem Vollgeschoss im sonstigen Sondergebiet, Grundflächenzahl 0,8) nicht aus. Der Bereich des bisherigen sonstigen Sondergebiets wird im hier vorliegenden Bebauungsplan nun in zwei unabhängige sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeteilt. Die Grundflächenzahl von 0,9 wird im nördlichen Sondergebiet (SO1) leicht erhöht, eine abweichende Bauweise wird unverändert festgesetzt.

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Baufensterausweisungen im SO 1 enger gefasst. Die in Punkt 1 „Art der baulichen Nutzung“ getroffenen Festsetzungen zur Kontingentierung auf einen Lebensmittelmarkt bzw. einen Getränkemarkt sind nach rechtskräftigem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Oktober 2019 (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, - 4 CN 8/18; zu einer ähnlichen Konstellation bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet an der Autobahn" der Stadt Taucha, VG Leipzig, Urt. v. 21.10.2020 - 4 K 1909/17) unzulässig.

Anstelle der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen max. Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m² und einer maximalen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von max. 1.050 m² wird nunmehr ein Verkaufsflächenfaktor (VKF) von max. 0,28 innerhalb der Fläche des SO 1 festgesetzt. Dieser gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb des sonstigen Sondergebiets zulässig sind und ermöglicht eine rechtskonforme Festsetzung der geplanten Ausbauabsichten. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist bei der Gemeindeverwaltung Borsdorf sowie in dem

gemeindlichen Geoportal einsehbar. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde klarstellend eine max. Oberkante der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für das südliche sonstige Sondergebiet SO 2 gelten in der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ dieselben Festsetzungen wie für das SO 1, da hier keine flächenspezifische Abgrenzung getroffen wurde. Die GRZ von 0,8 soll bei der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans beibehalten werden. Die Anzahl der Vollgeschosse von I bleibt ebenfalls bestehen. Hier soll jedoch klarstellend wie in dem SO 1 die Oberkante von 9,5 festgesetzt.

Für die Fläche des im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen GEe galten in der 2. Änderung auch ursprünglich die Festsetzungen des SO_{Handel}. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt zukünftig entsprechend der derzeitigen Nutzung eine klarstellende Zuordnung zum benachbarten Gewerbegebiet.

6.6 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Borsdorf hat gemeinsam mit der Stadt Brandis zur Steuerung des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept (EHK) für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf erstellt, welches die Dynamiken im Einzelhandel untersucht und den lokalen Einzelhandel ganzheitlich erörtert hat. Damit sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die für eine weiterhin geordnete, den raumordnerischen und baurechtlichen Anforderungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung erforderlich sind.

Durch einen Beschluss des Stadt- bzw. Gemeinderates von Brandis und Borsdorf wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die folgende Übersicht (siehe Abb. 4 aus: EHK 2023, S. 46) zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Brandis und Borsdorf basieren auf einer zweistufigen Zentrenstruktur, die neben den zwei Hauptzentren beider Kommunen auch zwei Nahversorgungszentren kategorisiert.

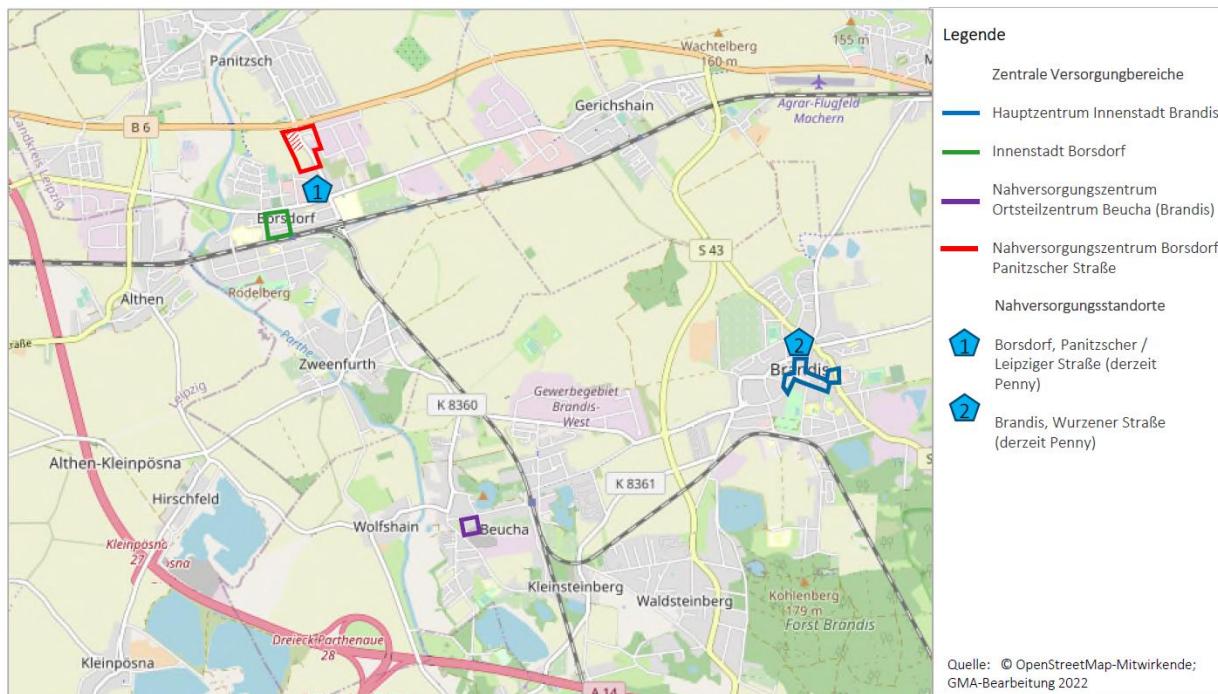


Abb. 4: Einzelhandels- und Zentrenstruktur in den Kommunen Brandis und Borsdorf (aus EHK 2023, S. 49)

Es wird im EHK definiert, dass Nahversorgungszentren (NVZ) der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich bzw. für das Umfeld dienen, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt. Gemäß diesen Kriterien wird auch das Nahversorgungszentrum Borsdorf, Panitzscher Straße dazu gezählt.

Der Zentrale Versorgungsbereich hat eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne des Wortes, indem in einer zentralen Lage zu allen Ortsteilen und dem Kernort die gleichen wohnortnahen Lagebeziehungen bestehen. Das Nahversorgungszentrum Borsdorf als zentraler Versorgungsbereich befindet sich im Umfeld des Kreuzungsbereichs Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße nördlich des Gemeindekerns. Es umfasst neben den Immobilien der Lebensmittel Märkte Rewe und Netto (inkl. dazugehörigem Parkplatzareal) sowie der Tierklinik auch die Potenzialfläche westlich der Panitzscher Straße. Hier befindet sich ein neu eröffneter Aldi-Markt. Magnetfunktion übernehmen die zwei vorhandenen Lebensmittel Märkte sowie der Aldi-Markt. Durch die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Panitzscher Straße hat sich bereits zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Panitzsch eine verbindende Bebauung ergeben, die durch weitere Planungen westlich der Panitzscher Straße arrondiert werden soll. Somit gewinnt das Areal eine zentrale Versorgungsfunktion für den Kernort und die Ortsteile von Borsdorf. Es entwickelt zunehmend auch eine städtebaulich verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten der betreffenden Ortsteile. Daraus begründet sich die städtebauliche Zielstellung, diesen Bereich als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung festzulegen.

Als mögliche Entwicklungsperspektiven am Standort konstatiert das EHK insbesondere eine Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Durch die geplante REWE-Erweiterung und damit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.980 m² (inklusive Nebenbetrieben, wie z.B. Bäckerei) sind entsprechend den Untersuchungen der Auswirkungsanalyse aus Anlage 2 keine wesentlichen städtebaulichen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Erweiterung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen 2013 vereinbar.

Das geplante Vorhaben innerhalb des Nahversorgungszentrums Borsdorf Panitzscher Straße erfüllt damit die Bedingungen gemäß EHK 2023 und wirkt sich somit nicht negativ auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche des grundzentralen Verbundes Brandis-Borsdorf, die von beiden Gemeinden anerkannt werden, aus.

Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird parallel die „Brandiser und Borsdorfer Sortimentsliste“ beschlossen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (gemäß Brandiser und Borsdorfer Liste in Abb. 5) soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden.

Tabelle 6: Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
■ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	Eisenwaren, Werkzeuge
■ Drogierwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
■ Arzneimittel und apothekeübliche Waren	Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
■ Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	Farben, Lacke, Tapeten
■ Schnittblumen	Holz, Bauelemente
Zentrenrelevante Sortimente	Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
■ Sanitätswaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	Gartenmöbel
■ Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
■ Spielwaren, Bastelartikel	Matratzen, Bettwaren
■ Bekleidung, Wäsche	Teppiche, Bodenbeläge
■ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	Campingartikel
■ Baby-/ Kinderartikel	Sportgroßgeräte
■ Schuhe, Lederwaren	Auto- / Motorradzubehör
■ Arbeitsbekleidung	Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
■ Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel	Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
■ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Fahrrad / Zubehör
■ Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	Elektrogrößergeräte
■ Antiquitäten	Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
■ Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf
■ Uhren, Schmuck, Silberwaren	Lampen / Leuchten
■ Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
■ Musikalien, Münzen, Briefmarken	
■ Computer / Zubehör, Telekommunikation	
■ Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Abb. 5: Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf (aus EHK 2023, S. 44)

Innerhalb des Nahversorgungszentrums in Borsdorf soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit

nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich zu beachten. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe), sind hier nur als Ergänzung bis max. 100 m² Verkaufsfläche (VK), in der Summe bis zu 10 % der gesamten Verkaufsfläche oder bis max. 800 m² zulässig. Das Einzelhandelskonzept kann in der Gemeinde eingesehen werden.

6.7 Auswirkungsanalyse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung bzw. des Ersatzneubaus des REWE-Marktes untersucht. Dazu wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, eine Auswirkanalyse zur geplanten Erweiterung mit Stand 18.09.2025 erarbeitet (siehe Anlage 2). Geprüft wurden mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Borsdorf bzw. im Einzugsgebiet (§ 11 Abs. 3 Satz).

Im Ergebnis der Analyse konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung in Borsdorf bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt.

Die Berechnungen wurden auf Basis eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.980 m² (inklusive Nebenbetrieben) durchgeführt. Zukünftig wird durch die Verkaufsflächenerweiterung im Saldo ein Umsatz von 9,3 Mio. Euro erwartet. Umsatzumverteilungseffekte werden sich bei max. 9 % im im Einzugsgebiet auf einem wettbewerblichen Niveau halten.

Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Rewe-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Vielmehr verbessert sich die Grundversorgungssituation in Borsdorf. Der Standort ist für alle Bewohner der Gemeinde, vor allem aus den einwohnerstarken Ortsteilen Borsdorf und Panitzsch, verkehrlich günstig zu erreichen. Das Vorhaben ist als kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf zu bewerten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

Ergänzend wurde am 12.11.2025 eine weitere Auswirkungsanalyse (Anlage 4) zu den perspektivischen Erweiterungsbestrebungen des Netto-Marktes im Sondergebiet 2 erstellt. Diese Untersuchung bestätigt, dass auch bei einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² keine relevanten Umsatzverlagerungseffekte auftreten. Die maximalen Umsatzumverteilungen liegen bei rund 5 % und führen zu keinen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Nahversorgungszentrums Panitzscher Straße oder im übrigen Grundzentrum.

Das Vorhaben von Rewe am Standort Otto-von-Guericke-Straße in Borsdorf sowie eine perspektivische Erweiterung des Marktes im SO 2 ist nach gutachterlicher Einschätzung

kompatibel mit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Sachsen 2013 (vgl. Anlage 2 und Anlage 4).

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Da im vorliegenden Fall die bestehende maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 1.050 m² aufgrund von erforderlichen Ausbaumaßnahmen auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.980 m² erhöht werden soll, handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, der überwiegend der Nahversorgung dient. Daraus folgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im SO 1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Ebenso zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Dies umfasst insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen u.ä..

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche im SO 1 zu begrenzen und als Verkaufsflächenfaktor anzugeben. Die Festsetzung einer max. Verkaufsflächenzahl (hier von 0,28) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) vorliegend möglich. Die VKF gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind insofern Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.980 m² inkl. ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale mit Paketannahmestelle sowie weiteren Postdienstleistungen mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig (inkl. Bäcker)). Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,28 je 1,00 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche des Einzelhandelsangebots im insgesamt 7.071 m² großen Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen auf maximal 1.980 m² begrenzt. Damit wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort verhindert und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Borsdorf werden vor nachteiligen Auswirkungen geschützt.

Definition Vollsortimenter:

Bei dem Begriff Vollsortimenter handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt. (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 86). Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10% bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m², allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mindestens 20

Vollzeitarbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 72).

Sonstiges Sondergebiet SO 2 – Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Für das südliche sonstige Sondergebiet SO 2 kommt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ebenfalls in Betracht, da dieser im städtebaulichen Zusammenhang mit dem nördlichen Vollsortimenter steht. Hier soll der bestehende Discounter planungsrechtlich gesichert werden.

Daraus folgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Ebenso zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Dies umfasst insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen u.ä..

Die zulässige Verkaufsfläche des bestehenden Discount-Marktes (Netto-Markt) wird auf Grundlage der ergänzenden Auswirkungsanalyse der GMA (12.11.2025, Anlage 4) auf bis zu 1.000 m² festgesetzt, um eine Modernisierung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung am Standort zu ermöglichen, wie sie sich auch für vergleichbare Discounter im Gemeindegebiet vollzieht.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche im SO 2 zu begrenzen und als Verkaufsflächenfaktor anzugeben. Die Festsetzung einer max. Verkaufsflächenzahl (hier von 0,161) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) vorliegend möglich. Die VKF gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind insofern Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,161 je 1,00 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche des Einzelhandelsangebots im insgesamt 6.523 m² großen Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen auf maximal 1.050 m² begrenzt. Damit wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort verhindert und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Borsdorf werden vor nachteiligen Auswirkungen geschützt.

Definition Discounter:

In dem Arbeitspapier der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wird ein Discounter wie folgt definiert:

„Unter einem Discounter, Diskonter oder Diskontgeschäft versteht man eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv bei vergleichsweise geringer Personalintensität angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentationen der Waren sind weitere Merkmale. Discounter bevorzugen eine Dauerniedrigpreispolitik. Allerdings bieten Discounter neben dem regulären Sortiment auch Aktionsware an. Das Sortiment wird häufig von einem hohen Anteil von Handels- bzw. Eigenmarken geprägt. Discounter bieten teilweise ein branchenübergreifendes Sortiment, z.B. Lebensmittel und Textilien, teilweise beschränken sie als Fachdiscounter ihr Sortiment auf einzelne Branchen, (...). Zu den

Lebensmittel-Discountern werden in Deutschland die Verkaufsstellen der Aldi-Gruppe (ALDI Süd und ALDI Nord), der Schwarz-Gruppe (Lidl), der Rewe Group (Penny), der Edeka-Gruppe (Netto) und die von NORMA gezählt, obwohl in diesen Geschäften in nicht unbedeutendem Maße auch Non-Food als Aktionsware verkauft wird.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 55).

Definition Verkaufsflächenzahl (VFZ)

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, neben der textlichen Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, einen Verkaufsflächenfaktor anzugeben. Dieser bezieht sich darauf, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Die maximale Verkaufsflächenzahl wird z.B. im SO 1 mit dem Verkaufsflächenfaktor 0,28 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet 1.980 m² (inkl. Bäcker). Einer überdimensionierten Einzelhandelsfläche des Standorts wird damit zuvorgekommen. Das festgesetzte Sondergebiet beschränkt sich dabei nicht ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung potentiellen Vollsortimenter. Es ist dabei keine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebiets. Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die

ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Definition Sortiment:

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warentypen verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus et al. 2018, Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus et al. 2018, Rdnr. 52.).

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Entsprechend der Sortimentsliste in Abb. 5 aus dem im Jahr 2023 erarbeiteten Einzelhandelskonzept (EHK) für den Grundzentralen Verbund Brandis-Borsdorf (siehe in Kap. 6.6), können Ansiedlungsbegehren daher unkritisch angesehen werden, wenn diese Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente eingehalten wird. Daher ist die Sortimentsliste Gegenstand der Festsetzung geworden. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus et al. 2018, Rdnr. 521).

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch einen am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepte.

Gemäß dem EHK 2023 sind zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung, dass bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf, wird dieser Forderung des EHK 2023 entsprochen.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in den Kommunen Brandis und Borsdorf zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Verträglichkeitsprüfung aus Anlage 2 ist sichergestellt, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen. Gemäß EHK 2023 gilt die Zulässigkeit ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und nicht für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Drogeriewaren.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist als Klarstellung zum benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet zu verstehen nimmt daher die Festsetzungen des Baugebietes hier mit auf. Zudem ist die bestehende tatsächliche Nutzung einer Photovoltaik-Anlage hier bereits gegeben und soll weiterhin planungsrechtlich möglich sein.

Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht auch weiterhin der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß BVerwG 4 BN 13.23. Das schließt insb. Emissionen ein wie z.B. Staub, Geruch, Abgase, Rauch oder Ruß und deren Schallemissionen an den Rändern der benachbarten Baugebiete nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ in Panitzsch. Auch dort wurde für das gesamte Plangebiet – mit Ausnahme der beiden Einzelhandelsstandorte an der Panitzscher Straße – die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ganz oder überwiegend auf den Verkauf an Endverbraucher ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Der Begriff „Einzelhandel“ umfasst in diesem Zusammenhang sämtliche Einzelhandelsbranchen, einschließlich des Lebensmittelhandwerks. Ausgenommen von dieser Regelung sind hingegen der Handel mit Kraftfahrzeugen sowie der Vertrieb von Kraft- und Brennstoffen.

Der Grund für diese Festsetzung lag auch hier darin, sicherzustellen, dass keine wesentlichen

städtbaulichen Auswirkungen auf das bestehende Versorgungssystem entstehen. Durch den Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen soll verhindert werden, dass sich die Handelsstruktur im Gebiet verändert und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sowie die bestehenden Versorgungszentren entstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Nahversorgung“

Grundflächenzahl

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Trotz einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO durch die festgesetzte GRZ von 0,9 befindet die Gemeinde diese Abweichung als vertretbar. Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen einen zweckentsprechenden Anbau und die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen.

Zudem wird damit auch der erforderliche Stellplatzbedarf, der durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dieser Größenordnung entsteht, sowie Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, berücksichtigt. Dies entspricht auch der derzeit schon bestehenden Versiegelung im Plangebiet.

Sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Nahversorgung“

Grundflächenzahl

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Bezüglich der festgesetzten GRZ in Höhe von 0,8 wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO als zulässiges Maß gewählt. Die GRZ nimmt die Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan auf und ermöglicht weiterhin unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen einen zweckentsprechenden Neubau und die damit einhergehende Neustrukturierung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im SO 2 unzulässig. Die GRZ begrenzt dabei die überbaubare Grundstücksfläche, um eine zu hohe Versiegelung zu verhindern und um den natürlichen Niederschlagswasserabfluss zu sichern.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Grundflächenzahl

Die GRZ für das Gewerbegebiet (GEe) ist gemäß Planeinschrieb mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte des angrenzenden rechtskräftigen B-Plans. Damit wird dem Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen (Hauptanlagen und Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellflächen) entsprochen. Somit kann Neuansiedlungen genügend Spielraum zur Bebaubarkeit gegeben werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im GEe unzulässig. Die GRZ begrenzt dabei die überbaubare Grundstücksfläche, um eine zu hohe Versiegelung zu verhindern und um den natürlichen Niederschlagswasserabfluss zu sichern.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird im SO 1 im SO 2 sowie im GEe mit 9,5 m festgesetzt. Technische Aufbauten größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig. Die maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (125,15 m NHN). Dieser befindet sich westlich der Zufahrt zum Plangebiet von der Otto-von-Guericke Straße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude längen größer als 50 Meter sind zulässig. Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment bieten zu können, ist ein adäquat großes Gebäude erforderlich, das durch Festsetzung der abweichenden Bauweise erreicht werden kann. Dies wird bereits bei dem bestehenden Bebauungsplan zugelassen. Zugelassen wird zudem, dass Gebäude innerhalb der Flächen des SO 1 und GEe ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden können. Damit wird eine Möglichkeit eröffnet, z. B. Gebäude miteinander zu verbinden. Bei allen anderen Grenzen ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Planeinschrieb sind Baugrenzen festgesetzt. Sie verlaufen im SO 1 und GEe im Norden, Osten und Süden in einem Abstand von 3 Metern. Da ausschließlich der Baukörper in Richtung Westen erweitert werden soll und um die bestehenden räumlichen/städtebaulichen Strukturen zu erhalten, ist zu der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von zwischen mindestens 32 Metern bis 39 Metern einzuhalten.

Im GEe orientiert sich die Baugrenze im nordöstlichen Teil an dem Schutzstreifen der 110kV-Leitung. Geplante Anlagen haben sich dort an die geltenden Abstandsregelungen zur Leitung zu halten.

Im SO 2 orientieren sich die Baugrenzen an die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ in Panitzsch.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung und Sicherung zweier neuer Zufahrten um sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr aufzunehmen. Diese orientieren sich an den bestehenden Zufahrten. Die Zufahrten auf das Sondergebiet werden südlich von der Otto-von-Guericke-Straße erfolgen und befinden sich südlich an der Flurstücksgrenze von Flurstück 287/60 und 287/54.

Diese sind mithilfe des Planzeichens Nr. 6.4 gemäß Planzeichenverordnung entsprechend festgesetzt. Der zentrale Einfahrtsbereich (Zufahrt) erstreckt sich über eine Länge von maximal 20 Metern und ist vorwiegend für den Kundenverkehr bestimmt. Der östliche Einfahrtsbereich liegt an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und wird überwiegend für die Lieferverkehre vorgesehen. Dieser erstreckt sich auf einer Länge von maximal 15 Metern.

Zudem wird die bestehende Wegeverbindung für Fußgänger zur B6-Kreuzung durch einen Einfahrtsbereich planungsrechtlich gesichert.

Auf einer Fläche von 0,26 ha wird die bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen Otto-von-Guericke-Straße sowie der Carl-Benz-Straße auf den Flurstücken 287/54 und 287/100 in der Gemarkung Panitzsch im Bestand planungsrechtlich gesichert. Somit ist die straßenseitige Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Abgrenzung der Verkehrsfläche orientiert sich an den aktuellen Katastergrenzen.

Zudem wird ein Zufahrtsverbot zur B 6 nach den Vorgaben des § 9 FStrG festgesetzt, um eine unzulässige direkte Erschließung des Plangebietes von der Bundesstraße auszuschließen.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Das Flurstück 287/64 ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Schmutzwasserpumpstation“ festgesetzt. An dieser Stelle befindet sich bereits eine Schmutzwasserpumpstation die das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet und der Panitzscher Straße entsorgt. Insofern entspricht die Festsetzung dem Bestand.

7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Werbeanlagen

Die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Werbeanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen. Im Geltungsbereich sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 15,0 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

G1 – Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen der rückwärtigen, dem Haupteingang gegenüberliegenden Fassadenseite eines Gebäudes sind ab einer Größe von 200 m² mit bodengebundenen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste (

Tab. 2) zu begrünen. Die Begrünung hat auf mindestens 80 % der jeweils 200 m² großen Fassadenfläche dieser rückwärtigen Gebäudeseite zu erfolgen. Zur Führung der Begrünung sind geeignete Rankhilfen oder Spaliersysteme dauerhaft anzubringen.

Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Fassadenbereiche, die der Andienung, der technischen Gebäudeausrüstung oder brandschutztechnischen Anforderungen dienen, sind hiervon ausgenommen. Die Begrünung ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Fassade herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben entstehen durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise erhebliche, weithin sichtbare Wandflächen. Die Begrünung dieser rückwärtigen Fassaden bewirkt eine optische Auflockerung, reduziert die bauliche Dominanz im Orts- und Landschaftsraum und verbessert das Mikroklima durch Verdunstung und Verschattung. Da auf den Stellplatzflächen nur in begrenztem Umfang Baumpflanzungen möglich sind, stellt die vertikale Begrünung eine räumlich effiziente Alternative dar, um Grünanteile im Plangebiet zu erhöhen. Die vorgesehene Installation von Rank- oder Spaliersystemen gewährleistet eine dauerhafte und pflegeleichte Entwicklung der Begrünung und eine geordnete gestalterische Wirkung der Fassaden. Die Schwelle von 200 m² Fassadenfläche stellt sicher, dass die Verpflichtung nur größere Gebäude betrifft, bei denen eine gestalterische Wirkung im Stadt- und Landschaftsbild relevant ist. Die Begrünung der Eingangs- und Kundenseiten ist nicht vorgesehen, um funktionale Abläufe und Werbewirksamkeit der Handelsnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Tab. 2: Pflanzliste Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Osterluzei	<i>Aristolochia clematitis</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterrosen, Ramblerrosen	<i>Rosa spec</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera var. <i>silvestris</i></i>

8 Erschließung

8.1 Verkehrerschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Otto-von-Guericke-Straße. Die Zufahrten zum Plangebiet bestehen bereits.

Die Gemeinde Borsdorf hat im Rahmen einer angefertigten Verkehrsuntersuchung der Firma EIBS GmbH (aus Anlage 3) überprüfen lassen, ob die Knotenpunkte B 6 / K 8360, Panitzscher Straße; Borsdorfer Straße und K8360, Panitzscher Straße / Otto-von-Guericke-Straße durch die geplante Erweiterung weiterhin ausreichend leistungsfähig sind.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass vor allem der Knotenpunkt an der B 6 keine großen Kapazitätsreserven aufweist. Die Nebenrichtungen des Knotens sind bereits jetzt nicht ausreichend leistungsfähig. Der Knotenpunkt an der Otto-von-Guericke-Straße ist prinzipiell leistungsfähig und verfügt über Kapazitätsreserven. Unter Umständen ergeben sich jedoch

Einflüsse durch Rückstaus am Knotenpunkt der B 6. Aufgrund der zentralen Bedeutung der B 6 hinsichtlich der Anbindung in die Innenstadt Leipzigs sowie an die nahegelegenen Autobahnen A 14, A 9 und A 38 ist jeder durch geplante Entwicklungen entstehende Neuverkehr eine zusätzliche Belastung für die Knotenpunkte der B 6. Das betrifft vor allem die Abbiegeströme der Nebenrichtungen in Richtung Leipzig.

Damit das LASuV/Niederlassung Leipzig und der Landkreis Leipzig als Kreuzungsbeteiligte zukünftige Umplanungen des Knotenpunkts B 6/K 8360 (z.B. eine zusätzliche Abbiegespur, Kreisverkehr) realisieren können, um eine höhere Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte zu erzielen, sollen Vorhalteflächen bereitgestellt werden. Demzufolge wird schmaler Streifen des Flurstücks 326/6 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Eine potentielle Umplanung des Knotenpunktes B 6 / K 8360, Panitzscher Straße, Borsdorfer Straße bleibt somit weiterhin möglich und ist somit nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren abschließend zu regeln.

Über die Panitzscher Straße ist das Plangebiet gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 6 verläuft ca. 30 m der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. 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. 670 m südlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 173, 175 und 691. Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 1,45 km südwestlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S- und Regionalbahn-Verkehr.

Gegenwärtig wird für den Verkehrsraum „Wurzener Land“, dazu zählt auch Borsdorf, der ÖPNV neu geplant. Bestandteil dieser ÖPNV-Planung ist die Errichtung von zwei Haltestellen in der Panitzscher Straße, in Höhe Hausnummer 28/25, zur besseren Potentialerschließung im ÖPNV. Die hier vorgeschlagenen Haltestellenstandorte sind fußläufig in ca. 300 Metern über beidseitige Gehwege erreichbar und liegen noch im direkten Gemeindegebiet.

Für das SO 2 und das GEe erfolgen keine Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Daher kann hier von einer gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts ausgegangen werden.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt den Leipziger Wasserwerken (LWW) als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Es besteht bereits ein Anschluss an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung. Östlich der Panitzscher Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW „VW 250 GGG“, an welche das Plangebiet zusätzlich angeschlossen werden kann. Die Leitungsdimension ändert sich im SO 2 im Bereich der Grenze Flurstück 287/55 zu 287/37 der Gemarkung Panitzsch zu einer VW 200 F-AZ/GGG.

Der Leitungsschutzstreifen von 6 m ist frei zugänglich zu halten. Dieser Bereich darf weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt oder mit Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden. Erdeingreifende Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind im Vorfeld anzuzeigen. Weiterhin dürfen im Schutzstreifen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten. Andernfalls ist diese Leitung zu Lasten des Erschließungsträgers umzuverlegen.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen bestehende wasserwirtschaftlichen 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.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen. Zur Herstellung der für die Wasserversorgung notwendigen Anlagen bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke GmbH. In dem Erschließungsvertrag sind u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen. Zur Herstellung der für die Wasserversorgung notwendigen Anlagen bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke. In dem Erschließungsvertrag sind u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren.

Für das SO 2 und das GEe erfolgen keine Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Daher kann hier von einer gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts ausgegangen werden.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Borsdorf. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen.

Auf der Höhe des Kreuzungsbereichs Panitzscher Straße/Otto-von-Guericke-Straße an der Grenze der Flurstücke 464/11, 287/55 und 287/54 der Gemarkung Panitzsch ca. 50 m südwestlich des bestehenden REWE-Marktes sowie ca. 60 m östlich des REWE-Marktes ebenfalls auf Flurstück 287/54 der Gemarkung Panitzsch befinden sich jeweils Löschwasserhydranten (H6334) mit der erforderlichen Löschwassermenge von mind. 96m³/h über 2 Stunden. Zusätzlich liegt etwa 230 Meter weiter südlich des Plangebiets an der Panitzscher Straße auf Höhe des Flurstücks 287/93 der Gemarkung Panitzsch ein Hydrant, der das erforderliche Löschwasservolumen vorhält. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb des 300 m-Radius um diesen Hydranten. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

Für das SO 2 und das GEe erfolgen keine Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Daher kann hier von einer gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts ausgegangen werden.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) als zuständiger Leitungsträger. Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. In der Panitzscher Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung STZ DN 00/200. Die Abwasserentsorgung hat dauerhaft zentral zu erfolgen. Es besteht bereits ein Anschluss an das Netz der zentralen Abwasserentsorgung.

Die Einleitung anfallenden Schmutzwassers ist auf häusliches Schmutzwasser begrenzt. Gewerblich verschmutztes Abwasser ist derzeit von der Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen ausgeschlossen.

Gewerblich belastetes Abwasser ist, soweit es im Plangebiet anfällt, nur nach vorheriger Abstimmung mit dem AZV Parthe und nach entsprechender Vorbehandlung, beispielsweise über einen Fettabscheider oder eine vergleichbare Reinigungsstufe, zulässig. Nach der Vorreinigung muss das Abwasser die Qualitätsanforderungen für häusliches Schmutzwasser erfüllen, da ausschließlich solches in die öffentliche Schmutzwasseranlage eingeleitet werden darf.

Für das SO 2 und das GEe erfolgen keine Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Daher kann hier von einer gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts ausgegangen werden.

8.5 Niederschlagswasser

Für das Sondergebiet SO 1 (Bestandsmarkt REWE) erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über eine vorhandene Rückhalte- und Drosselungseinrichtung mit einer maximal zulässigen Einleitmenge von 46 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Otto-von-Guericke-Straße. Diese Einleitbegrenzung bildet die wasserwirtschaftliche Grundlage der bisherigen technischen Entwässerungslösung und wurde im Rahmen der vorliegenden Planung bestätigt.

Für das Sondergebiet SO 2 (Bestandsmarkt Netto) besteht ebenfalls eine technisch gesicherte und öffentlich angeschlossene Niederschlagswasserableitung. Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bestand ohne gesonderte Drosselung in die kommunalen Entwässerungsanlagen eingeleitet.

Der AZV Parthe hat in seinen bisherigen Stellungnahmen keine Hinweise auf Defizite oder einen Sanierungsbedarf der Bestandsentwässerung gegeben.

Eine geregelte Versickerung ist am Standort aufgrund der baugrundseitigen Randbedingungen nicht vorhanden und auch nicht zulässig. Für den Netto-Markt ist daher von einer vollständigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Netz auszugehen.

Diese Ableitung entspricht der genehmigten Ausgangssituation des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße, 2. Änderung“, der für das Grundstück bereits eine versiegelte Nutzung bis zu einer GRZ von 0,8 vorsah.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe ist aufgrund der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage von einer überwiegend flächenhaften Versickerung des Niederschlagswassers auszugehen. Das Wasser tropft an den Modulreihen ab und verteilt sich breitflächig auf unversiegelten Bodenbereichen. Eine geregelte technische Ableitung in das öffentliche Netz besteht hier nicht und ist aufgrund der Nutzung auch nicht erforderlich.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße, Panitzscher Straße) liegt eine gesicherte Ableitung über die öffentlichen Anlagen der Gemeinde vor. Diese bleibt im Rahmen der Planung unberührt.

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser im SO 1 bei einer Einleitmenge von 46 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Otto-von Guericke-Straße geleitet.

Um diese max. Einleitmenge von 46 l/s aus dem SO 1 nicht zu überschreiten, ist für die zusätzlichen versiegelten Fläche am Standort eine geeignete Rückhaltung mit Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers, beispielsweise durch einen Stauraumkanal oder Rigolen, zu errichten. Durch die Errichtung wird diese Begrenzung weiterhin eingehalten.

Mit der Festsetzung offenporiger Befestigungen für Stellplätze (textliche Festsetzung M 2) wird der Abflussbeiwert gegenüber vollversiegelten Flächen reduziert. Durch die Materialwahl wird keine tiefe Versickerung angestrebt, sondern die Oberflächenentwässerung hydraulisch entlastet, sodass Zuflüsse in die Rückhalteanlagen verlangsamt werden und Verdunstungsanteile erhöht werden.

Das vorliegende Baugrundgutachten (Anlage 1) schließt aufgrund der vorhandenen tonig-schluffigen Schichten eine geregelte Versickerung in tieferen Bodenschichten aus. Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung offenporiger Befestigungen, da diese sich auf die Reduzierung der harten Oberflächenversiegelung beziehen und nicht auf eine technische Versickerung im Untergrund.

Dezentrale Entwässerungslösungen oder technische Rückhalteinrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem AZV Parthe sowie der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für den Bau von Rückhalteanlagen, Mulden oder sonstigen Sonderbauwerken sind gemäß § 55 Abs. 2 SächsWG die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Einleitungen in Gewässer sowie die Errichtung von Einleitbauwerken sind gemäß § 26 SächsWG genehmigungspflichtig. Für den Betrieb von Abwasseranlagen gilt die Anzeigepflicht gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG.

Im SO 2 ergibt sich aufgrund der planungsrechtlichen Anpassungen des Bebauungsplans die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des Bestandmarktes. Die bestehende Einleitmenge darf nicht überschritten werden. Für diesen Fall gelten die gleichen Anforderungen an Rückhaltung, Drosselung und die hydraulisch verträgliche Einbindung in die Anlagen des AZV Parthe. Eine gesicherte Entwässerung kann damit auch für einen erweiterten Gebäudekörper gewährleistet werden; die konkrete technische Lösung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung in Abstimmung mit dem AZV Parthe.

Da im SO 2 mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen versiegelten Flächen festgesetzt werden, sondern ausschließlich die bestehende Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert und die bauliche Erweiterung nur durch Umnutzung vorhandener befestigter Flächen ermöglicht wird, bleibt die angeschlossene Fläche gegenüber dem Bestand unverändert. Eine Erhöhung der abflusswirksamen Fläche ist damit ausgeschlossen.

Sollte im Zuge einer baulichen Erweiterung des Netto-Marktes künftig eine Anpassung der Entwässerung erforderlich werden, ist sicherzustellen, dass die maximal zulässige Einleitmenge aus dem Bestand nicht überschritten wird. Eine entsprechend abgestimmte technische Lösung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem AZV Parthe herzustellen.

Für das GEe sind entsprechende Regelungen im Rahmen der Genehmigungsplanung mögliche errichteter Anlagen mit dem AZV abgestimmt werden.

Die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke und wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Dabei sind Maßnahmen zur schadlosen Ableitung so auszulegen, dass sie den Anforderungen an den Gewässerschutz sowie an eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung entsprechen. Die Planung und Umsetzung der Entwässerungssysteme richtet sich nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Normen.

Die Erschließung des Plangebiets ist somit für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gesichert.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Hochspannungsleitungen (110kV-Freileitung Taucha – Bennewitz) der MITNETZ Strom mit einzuhaltenen Schutzstreifen von jeweils 20 Metern pro Seite. Eine Betroffenheit ist durch die Planung nicht zu erwarten, da die Leitung sowie die Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Umkreis von 30 Metern um einen Mast können sich Erdungsanlagen im Erdreich befinden. Falls solche Anlagen entdeckt oder beschädigt werden, ist die MITNETZ STROM zu informieren.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der MITNETZ Strom vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Geplante Stromtrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

8.7 Gasversorgung

Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets und angrenzend daran befinden sich Gasmitteldruckleitungen. Diese verlaufen im Bereich Otto-von-Guericke-Straße und Carl-Benz-Straße (M 100 PE 1996) und Hausanschlussleitungen. Es gelten die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.

Sollten aus objektiven Gründen die von der MITNETZ Gas geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, werden Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist über das anliegende Telekommunikationsnetz gesichert. Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH.

Im Geltungsbereich befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sollten Umverlegungen notwendig werden, sind die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist über die Otto-von-Guericke-Straße (vgl. 8.1 Verkehrserschließung) sichergestellt.

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbare Stelle bereitzustellen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Durch das Vorhaben ist mit Schallemissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr, den Parkplatzverkehr mit PKW und Einkaufswagen sowie durch technische Anlagen (Aggregate, Lüfter) zu rechnen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich nördlich des Plangebiets an der Neuen Straße in der Ortslage Panitzsch (Entfernung ca. 75 Meter) und am nördlichen Ortseingang der Ortslage Borsdorf (Panitzscher Straße 25, Entfernung ca. 275 Meter).

Bezüglich des auf das Vorhabengebiet und die umliegenden Nutzungen einwirkenden Gesamtlärms ist festzustellen, dass sich dieser aus den Immissionswirkungen der gewerblichen Gesamtlast und des Verkehrslärms, vor allem der Bundesstraße 6 ergibt. Auf der marktabgewandten Seite der Bundesstraße 6 in ca. 40 Meter Entfernung in Fahrtrichtung Leipzig befindet sich eine Lärmschutzwand. Dadurch werden die nördlich liegenden Mischgebietsflächen von den Anliefer- und Kundenverkehren weitestgehend abschirmt, soweit hier aufgrund des Straßenverkehrs auf der B 6 überhaupt eine Wirkung entfaltet wird. Zwischen dem Vorhabenstandort und den nächsten gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in Richtung Süden (Wohnen & Mischgebiet) sind näher liegende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zu verorten, die bereits die Richtwerte gemäß TA Lärm einhalten.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung (Anlage 5) zeigt, dass die Erweiterung bzw. der Ersatzneubau gegenüber der bestehenden Nutzung zu keiner erheblichen Erhöhung der Immissionen führt. Lärm, Licht, Abwärme und Verkehr liegen innerhalb der vorhandenen Vorbelastung. Schädliche oder erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima sind aufgrund des bereits weitgehend versiegelten Standorts als gering einzustufen, diese werden zudem durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung weitgehend ausgeglichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits ein Vollsortimenter (REWE-Markt) angesiedelt. Dieser befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“. Kunden- und Anlieferverkehre werden weiterhin über die bestehenden südlichen Zufahrten von der Otto-von-Guericke-Straße abgewickelt. Die Aufteilung und Anzahl der PKW-Stellplätze wird sich aufgrund der effizienteren Ausnutzung der vorhandenen Fläche nur unwesentlich ändern. Daher ist eine im Sinne des Immissionsschutzes relevante Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen nicht zu erwarten, da nicht mehr Parkplätze entstehen. Bezüglich der Parkplatzverkehre ist aufgrund der Entferungen zu den schutzbedürftigen Nutzungen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zudem sind in den letzten Jahren deutliche schalltechnische Verbesserungen von Motoren und Aggregaten durch entsprechende Konstruktion der Anlagen und Fahrzeuge erzielt worden. Schalltechnische Vorhaben werden in entsprechenden technischen Regelwerken der EU und analog dazu in

Regelungen der UNECE, die in der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) übernommen wurden, vorgeschrieben.

Im Ergebnis der vorhandenen Situation geht die Gemeinde in der Gesamtschau durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht von einer Verschlechterung der bestehenden Situation aus. Insofern kann von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen werden, da aufgrund der beschriebenen Voraussetzungen keine für das Verfahren relevanten zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten sind und mit erheblichen Belästigungen der Umgebung nicht zu rechnen ist.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird für den bestehenden Discounter-Markt (Netto) im SO 2 eine höhere zulässige Verkaufsfläche festgesetzt. Damit ist grundsätzlich von einer moderaten Zunahme der betriebsbedingten Verkehrsvorgänge sowie von geringen zusätzlichen Immissionen auszugehen. Aufgrund der bestehenden Lage des Marktes innerhalb eines überwiegend gewerblich genutzten Umfeldes und des Fehlens schutzbedürftiger Nutzungen im unmittelbaren Nahbereich sind jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in ausreichender Entfernung, sodass die gesetzlichen Vorgaben selbst bei kurzfristigen Geräuschspitzen – etwa durch Anliefer- oder Kundenverkehr eingehalten werden können. In der Umgebung sind zudem weitere Gewerbebetriebe mit vergleichbarer oder höherer Lärmemission vorhanden, wodurch sich keine maßgebliche Veränderung der örtlichen Geräuschkulisse ergibt.

Ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an schutzbedürftige Bereiche findet durch die Planung nicht statt. Damit sind sowohl eine Einschränkung des bestehenden Betriebes als auch eine höhere Belastung für die Anwohner ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird dem städtebaulichen Gebot des Einfügens gemäß § 34 BauGB entsprochen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist ebenfalls nicht zu erwarten. Diese Voraussetzungen wurden bereits im Rahmen der Genehmigung des bestehenden Marktes geprüft und durch die geplante Erweiterung bzw. den Ersatzneubau nicht verändert. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass die mit der geplanten Flächenerweiterung verbundenen Immissionen als geringfügig einzustufen sind und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen.

Für das das GEe erfolgt keine Änderung gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation. Daher bleibt die immissionsschutzrechtliche Beurteilung unverändert.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie in Kapitel 3.2 dargelegt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden nicht übernommen. Im vorliegenden B-Plan kommt es zu einer zusätzlichen Bodeninanspruchnahme, die Grünflächen werden im vorliegenden B-Plan neu festgesetzt. Dadurch entstehen zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Das Plangebiet berührt eine Fläche, die Teil der planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen der B 6 ist. In einem Abstimmungsgespräch am 21.05.2025 wurde ein abgestuftes Vorgehen mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) vereinbart. Demnach hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Planungsbüro geeignete Ersatzflächen identifiziert und ein Maßnahmenblatt erarbeiten. Dieses Konzept wurde zunächst mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und anschließend dem LASuV zur abschließenden Prüfung vorgelegt. Ziel ist die Erteilung einer vorbehaltlichen Zustimmung zur Verlagerung der Maßnahme. Darauf aufbauend wird die Gemeinde Borsdorf im Auftrag und mit Vollmacht des LASuV einen Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses bei der Landesdirektion Sachsen einreichen. Erst nach Genehmigung dieser Verlagerung durch die Landesdirektion Sachsen (LDS) wird das LASuV eine ohne Vorbehalt positive Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Damit ist gewährleistet, dass die planfestgestellten Maßnahmen rechtssicher verlagert werden und die Belange des Straßenbaus im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

10.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht, in der das Festgestein (hier: Halle-Formation des Unterrotliegenden) in der Regel durch mächtige Lockermassen des Tertiärs und Quartärs verhüllt ist. Geschiebemergel und -lehme der unteren Saale-2-Grundmoräne (Bruckdorfer Vorstoß) in schluffig-sandiger Zusammensetzung bilden eine Überdeckung bis 1,0-3,9 m unter Gelände. Im oberflächennahen Bereich sind 0,8-1,1 m wechselkaltzeitlicher Sandlöß vorhanden, der durch Schwarzerde-Bodenbildung dunkel gefärbt ist und teilweise durch Auffüllungen ersetzt wurde. Zeitweilig aufstauendes Sickerwasser kann in der Grundmoräne und schluffigen Bereichen der Glazialsande nach starken und anhaltenden Niederschlägen sowie in Tauperioden auftreten.

Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ- oder Standgewässer). Etwa 600 m westlich fließt die Parthe von Süden nach Norden. Drei Standgewässer befinden sich in 500 m bis 700 m Entfernung westlich vom Plangebiet.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt, andererseits erfolgt durch die umliegenden Offenlandbereiche um die Ortslage ein stetiger Luftaustausch mit entsprechend schneller Abkühlung. Das Plangebiet befindet sich in keinem regional bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet oder einer regional bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftabflussbahn (RPV Leipzig-West Sachsen 2021).

Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit vollständig als Gewerbefläche mit einem aktiven Supermarkt dar. Auf dem Gelände ist eine wenig ausgeprägte Vegetation mit einem sehr geringen Anteil an Bäumen jüngeren Alters und kleineren Sträuchern vorhanden. Das Gelände ist für Tiere ohne größere Hindernisse (z.B. Zäune) zugängig, jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrads mit den vorhandenen Störwirkungen durch die Parkplatznutzung von sehr geringem Wert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Großteil geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen, die den Ort fast vollständig umschließen. Die Landschaft ist eben und wenig strukturiert. Die Gemeinde Borsdorf weist ein für die Region typisches Ortsbild mit einer gewachsenen Mischung aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen und im Laufe der Zeit hinzugekommenen Einfamilienhäusern auf.

10.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,86 ha. Neben Gehölzpflanzungen (0,09 ha) entfällt davon auf die drei festgelegten sonstigen Sondergebiete (SO 1 – SO 2) und das Gewerbegebiet (GEe) die in Tab. 3 angegebenen Flächen mit entsprechenden GRZ und der dadurch versiegelbaren Fläche. Weitere 0,26 ha werden durch öffentliche Verkehrswege eingenommen (vgl. Kap. 12).

Tab. 3 Aufteilung der versiegelbaren Flächen

Sondergebiet	Gesamtfläche	GRZ	versiegelbare Fläche
SO 1	0,71 ha	0,9	0,64 ha
SO 2	0,65 ha	0,8	0,52 ha
GEe	0,21 ha	0,6	0,13 ha
Gesamt	1,59 ha	-	1,31 ha

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad gering gehalten werden. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten

Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

E1 – Externe Gehölzpflanzungen

Aufgrund des begrenzten Platzangebots im Bereich des Rewe-Marktes können die im gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße – 2. Änderung“ vorgesehenen Bäume innerhalb des Teilbereichs SO 1 nicht vollständig im Plangebiet gepflanzt werden. Daher erfolgt der Ausgleich durch externe Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, jedoch weiterhin innerhalb desselben Naturraumes (D19 – Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland).

Die Ausgleichspflanzungen sind entlang der Gerichshainer Straße auf Teilen des Flurstücks 463/1 in der Gemarkung Panitzsch durchzuführen. Bei der Bepflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze mit Herkunft im Ostdeutschen Tiefland zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (siehe Tab. 4). Die Bäume müssen die Qualität 3xv, oB, StU 10–12 cm aufweisen (dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10–12 cm).

Tab. 4 Beispiel möglicher Baumarten für die Pflanzung entlang der Gerichshainer Straße

Deutscher Name	Botanischer Name
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides Cleveland</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus Fastigiata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata 'Pauls' Scarlet'</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>



Abb. 6: Lage der externen Maßnahme E 1 rot umrandet
(schwarz umrandet der Geltungsbereich)

E2 – Ökokontomaßnahme des Zentralen Flächenmanagement (ZFM) Sachsen

Für die Inanspruchnahme des Flurstücks 464/25 (vormals 464/8) der Gemarkung Panitzsch, das Bestandteil einer planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahme ist, erfolgt

der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich über eine externe Ökokontomaßnahme des LASuV. Hierzu wird eine Teilfläche von 595 m² der anerkannten Maßnahme „Heckenanpflanzung Ammelshain“ auf dem Flurstück 698 der Gemarkung Ammelshain, Stadt Naunhof, in Anspruch genommen. Die dort angelegte Gehölzstruktur wurde auf Intensivackerflächen entwickelt und erfüllt die funktionalen Anforderungen der ursprünglichen Kompensationsfläche. Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern; Artzusammensetzung, Pflege und Erhalt richten sich nach den Festlegungen der anerkannten Ökokontomaßnahme. Damit ist der vollständige Ausgleich für die planfestgestellte Kompensationsfläche des Flurstücks 464/25 (vormals 464/8) gewährleistet.

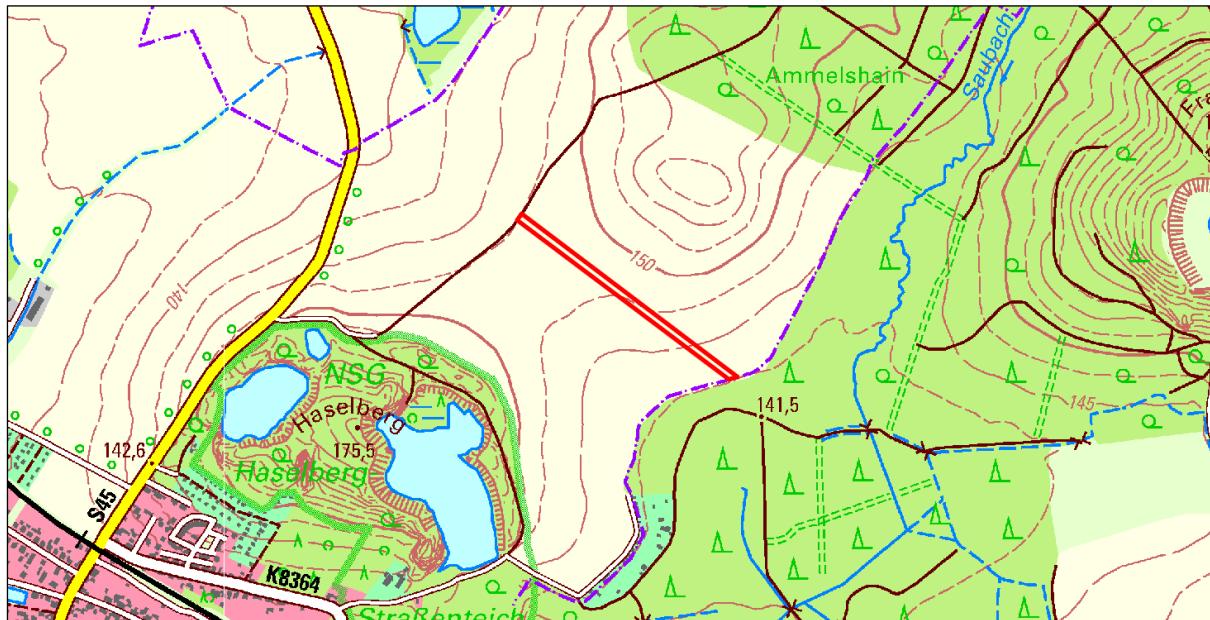


Abb. 7: Lage externen Maßnahme E2 rot umrandet (Ökokonto)

10.4 Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch angelegt oder begrünt werden. Dabei sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs werden die festgesetzten Pflanzmaßnahmen aus der 2. Änderung (abgesehen von den festgesetzten Bäumen im Bereich des bestehenden REWE-Marktes im SO 1) in diese Planung übertragen.

Im Bereich des bestehenden Netto-Marktes (SO 2) wurde die im rechtsgültigen Bebauungsplan der 2. Änderung „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ festgesetzte Eingrünungsverpflichtung durch den Vorhabenträger ordnungsgemäß umgesetzt. Entsprechend sind diese Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhaltende Bereiche festgesetzt, um die städtebaulichen und ökologischen Funktionen der Begrünung dauerhaft zu sichern.

10.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

M1 – Anpflanzung von Gehölzen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) gilt folgende Anpflanzungsfestsetzung.

Je 1 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz (Strauch 60 - 120 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei einheimische standortgerechte Arten, z.B. Flatterulme (*Ulmus glabra*), Färberginster (*Genista tinctoria*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Lederrose (*Rosa caesia*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Einheimische Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Korbweide (*Viburnum opulus*).

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

M 2 – Erhalt von Gehölzen innerhalb des SO 2

Die innerhalb des SO 2 in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind erhalten. Die Festsetzung ergibt sich aus der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage der Teiländerung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ 2. Änderung vom 30.05.2005. Bei Verlust einzelner Gehölze ist ein Ersatz im Verhältnis 1:1 innerhalb derselben Festsetzungsfäche vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen z.B. Bäume der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) sowie Feldulme (*Ulmus minor*).

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

Die bestehenden Gehölze befinden sich im Bereich bestehender Versorgungsleitungen und deren Schutzstreifen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsleitungen durch Neupflanzungen ist auszuschließen.

M3 - Offenporige Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster oder Beläge mit Rasenfugen) herzustellen.

Ziel der Festsetzung ist es, die ökologischen Funktionen des Bodens zu fördern und die Abflussbeiwerte gegenüber vollversiegelten Flächen zu verringern. Durch die Verwendung offenporiger Materialien wird die Oberflächenversickerung und -verdunstung verbessert und die

Aufheizung der befestigten Flächen reduziert, wodurch ein positiver Beitrag zum lokalen Mikroklima geleistet wird.

Das Baugrundgutachten in Anlage 1 weist zwar darauf hin, dass eine Versickerung in den tieferen Bodenschichten aufgrund der angetroffenen Bodenzusammensetzung (z. B. tonig-schluffige Lagen) nicht möglich ist. Die Festsetzung zielt jedoch nicht auf eine unmittelbare Infiltration in den Untergrund, sondern auf eine Reduzierung der harten Oberflächenversiegelung ab.

Die offenporige Befestigung ermöglicht eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers an der Oberfläche und verbessert die Verdunstungsleistung der befestigten Flächen.

Da die Stellplätze im Verhältnis zur Gesamtversiegelung des Plangebiets nur eine untergeordnete Fläche einnehmen, wird die Festsetzung trotz der baugrundbedingten Einschränkungen als städtebaulich vertretbar und technisch umsetzbar bewertet. Die Gemeinde beabsichtigt hiermit, die verbleibenden Gestaltungsspielräume im Sinne einer flächenbewussten und klimaangepassten Bauweise zu nutzen.

E3 – Erhalt der bestehenden planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen (E3):

Die innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 287/55 der Gemarkung Panitzsch realisierten Kompensationsmaßnahmen sind von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, es sind wirksame Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine dauerhafte und uneingeschränkte Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Die Maßnahme bezieht sich auf den Erhalt der bestehenden Maßnahmen und die Vermeidung einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben, die Übernahme einer Pflegeverpflichtung erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht.

Das bestehende Grünland und die bestehenden Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die mit der Umsetzung anderer Vorhaben realisierten Kompensationsmaßnahmen (Bauvorhaben „B 6 – Verlegung zwischen Leipzig – A 14 – östlich Gerichshain, 2. BA“ vom damaligen Regierungspräsidium Leipzig am 28. Februar 2001 festgesetzt.) sind von jeglicher Beeinträchtigung, auch während des Baustellenbetriebs freizuhalten, es sind wirksame Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die Maßnahme bezieht sich auf den Erhalt der bestehenden Maßnahmen und die Vermeidung einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben, die Übernahme einer Pflegeverpflichtung erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht. Für die Pflege dieser Maßnahmen sind Zufahrtsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

11 artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen (Erweiterung Markt)	X	(X)	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen

Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	(X)	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	(X)	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

(X) = anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, welche sich von den bereits bestehenden Wirkfaktoren durch die derzeitige Nutzung des Plangebietes nicht unterscheiden

11.3 Beschreibung des Plangebietes

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich derzeit die Lebensmittel Märkte der Firma REWE und Netto Marken Discount. Die Außenbereiche werden als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind mit einem Betonsteinpflaster zum Großteil versiegelt. Zu allen Seiten der Geltungsbereichsgrenze befinden sich Grünstreifen, vereinzelt stehen Gehölze. Zudem wurden auf dem Parkplatz westlich des REWE-Marktes einige Hecken sowie ein Baum gepflanzt, westlich des Netto-Marktes steht eine Gehölzgruppe, bestehend aus Büschen und Bäumen. Das Plangebiet selbst besitzt daher allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten.

Aufgrund der Lage zu einem östlich angrenzenden Gewerbegebiet mit westlichen intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Flächen sowie nördlich und südlich gelegenen Siedlungsclustern ist das Plangebiet stark anthropogen überprägt. Im Untersuchungsraum (Plangebiet + 50 m Umkreis) befinden sich Photovoltaikanlagen (östlich), gewerblich genutzte Gebäude (südlich), Grünflächen (nördlich und westlich), Hecken und Bäume (auf der Planfläche und angrenzend), sowie intensiv genutzte Ackerflächen (westlich). Daraus und der direkten Lage an der stark befahrenen B6 ergibt sich eine geringe Eignung des direkten Plangebietsumfeldes als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter, siedlungsgebundener Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird daher auf Grundlage einer Potentialabschätzung mit worst-case-Ansatz eine Bestandsaufnahme relevanter Arten vorgenommen.

Eine Artdatenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Leipzig) ergab mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten nach BNatSchG und Anlage IV der FFH-Richtlinie der Säugetiere und Vögel. Andere streng geschützte Arten sind nicht bekannt. Aufgeführt ist die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*; FFH-RL Anl. IV) und der Teichralle (*Gallinula chloropus*). Da das nächste Gewässer ca. 450 m (westlich des Plangebiets) liegt und eine Zerschneidungswirkung durch die B6 und Panitzscher Straße besteht sowie Intensiväcker

dazwischen liegen, wird ein Vorkommen der Teichralle im Plangebiet ausgeschlossen. Nachfolgend in Tab. 1 werden potentielle Artengruppen näher erläutert.

11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 6: potenzielle Artgruppen im Plangebiet

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Das Plangebiet befindet sich im geografischen Zentrum der Gemeinde Borsdorf und ist zu gleichen Teilen von intensiv betriebenen landwirtschaftlichen und bebauten Flächen umgeben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen streng geschützter semiaquatischer oder terrestrischer Großsäuger wird deshalb ausgeschlossen.
Fledermäuse	X	-	Fledermausquartiere, z.B. in Rissen an Gebäuden im Plangebiet, sind nicht vorhanden, da die Fassade und die Verbindung zum Dach intakt und geschlossen ist sowie keine nutzbaren Spalten bestehen (Vor-Ort-Begehungen am 05.03. und 12.07.2021 sowie 03.02.2022). Allerdings kann das Insektenaufkommen an den im UR (Plangebiet + 50 m Umkreis) stehenden Gebäude- und Straßenlaternen sowie Gehölzen als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt werden. Störungen rund um die Uhr bestehen bereits durch die B6, Panitzscher Straße und Klima- und Lüftungsanlagen sowie zwischen 06 – 22 Uhr durch den Einkaufsbetrieb, das Licht der Laternen und Leuchtreklame. Fledermäuse sind jedoch nachts aktiv, während die Bauarbeiten ruhen. Daher ist auch eine bauzeitliche Betroffenheit auszuschließen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen. Es ist durch seine Lage (B6, Parkplatz Lebensmittelmarkt) sehr stark anthropogen überprägt und bietet keinerlei Habitatstrukturen für diese Artengruppe.
Amphibien	X	-	Ein Vorkommen geschützter Amphibien wird ausgeschlossen, da keine nutzbaren Habitate wie z.B. geeignete Kleingewässer im und angrenzend zum Plangebiet vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum (Plangebiet) zu erwarten sind. Darüber hinaus bietet das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine geeigneten Habitatstrukturen eines Landlebensraumes für diese Artgruppe.
Reptilien	X	-	Aufgrund der Lage an einem bestehenden Gewerbegebiet und an vielbefahrenen Straßen (u.a. B6), fehlender Habitatstrukturen (Stein- oder Totholzaufen, grabbarer Rohboden usw.) einem hohen Nutzungsdruck (Intensiväcker) sowie vorhandenen Prädatoren (bspw. Marder, Katzen) wird ein Vorkommen streng geschützter Reptilien (insbes. Zauneidechsen), ausgeschlossen. Die Lage umringt von Verkehrsflächen erschwert zudem jegliches Einwandern von Tieren.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen (keine artenreichen Wiesen, Magerrasen oder Zeigerpflanzen wie Großer Wiesenknopf) im und um das Plangebiet, wird ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge ausgeschlossen.
Libellen	X	-	Aufgrund fehlender Oberflächengewässer (als Eiablageplatz, Jagd- und Nahrungsgebiet) im Plangebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Libellen nicht anzunehmen.
Käfer	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter xylobionter Käferarten in den Bäumen im Plangebiet kann aufgrund des jungen Alters mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im UR befinden sich keine relevanten Altbäume mit einem Habitatpotential für xylobionte Käfer.
Fische	X	-	Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, kann ein Vorkommen streng geschützter Fischarten ausgeschlossen werden.
Weichtiere	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen und der anthropogenen Überprägung des Plangebiets ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere nicht anzunehmen.
Vögel	-	X	Wertgebende Gehölzstrukturen sind nördlich der Otto-von-Guericke-Straße auf Flächen des umzubauenden Rewe-Marktes nicht mehr vorhanden. Die ehemalige Weide nordwestlich des Plangebiets wurde voraussichtlich aus Verkehrssicherheitsgründen in 2024 gefällt. Die nächsten Gehölze befinden sich ca. 10 m südlich um den Netto Marken Discount. Diese Gehölze schließen insbesondere ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten (Gehölzbrüter) nicht gänzlich aus. Jedoch wurden in den drei Vor-Ort-Begehungen (25.03. und 12.07.2021 sowie 03.02.2022) keine Nester entdeckt. Bodenbrütende Vogelarten werden aufgrund des Fehlens ausreichend großer Wiesen- und Ruderalstrukturen im Plangebiet sowie angrenzend zu vielbefahrenen Straßen und Gewerben ausgeschlossen.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind für das Plangebiet auch nicht bekannt.

11.5 Bestandsaufnahme relevanter Arten

Brutvögel

Vögel in/an Gehölzen

Im Bereich des umzubauenden Rewe-Marktes befinden sich keine Bäume, die nächsten befinden sich südlich der Otto-von-Guericke-Straße im Bereich des Netto-Marktes und damit mind. 10 m vom geplanten Rewe Markt entfernt. Die direkte Lage an der viel befahrenen Panitzscher Straße und der B6 sowie innerhalb eines Gewerbegebiets lässt auf ein störungsempfindliches Artenspektrum schließen. Für ausreichend große Baumhöhlen sind die vorhandenen Gehölze jedoch zu jung. Im Plangebiet ist daher nur mit einem Vorkommen von

ubiquitären störunempfindlichen Freibrütern auszugehen, d.h. mit Vögeln, die ihre Nester frei auf Ästen oder in Hecken anlegen.

gebäudebrütende Vogelarten

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Vögeln, die Gebäude an geeigneten Standorten, meist außerhalb, nutzen und ihre Nester weitgehend selbst bauen, wie Mehlschwalbe (Höhlenbrüter) oder Amsel (Halbhöhlen-/Nischenbrüter) und Vögeln, die innerhalb von Gebäuden und Wänden, z. B. an Hausfassaden, im Dach o. Ä. brüten, wie Haussperling und Kohlmeise (Höhlenbrüter), Hausrotschwanz und Bachstelze (Halbhöhlen-/Nischenbrüter).

Relevante, als Quartier potentiell geeignete Gebäudestrukturen sind an den beiden Bestandsmärkten (REWE, Netto Marken-Discount) im Plangebiet nicht vorzufinden. Das Vorkommen von geschützten Vogelarten wird mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen, da die Gebäude und vor allem die Dächer lückenlos verkleidet ist.

In der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung wird nachfolgend auf die **freibrütenden Vogelarten** näher eingegangen.

11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Potentialabschätzung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann. Es handelt sich hier um Brutvögel, insb. Freibrüter.

Freibrüter

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Freibrüter während der Aktivitäts- und Reproduktionszeit kann ausgeschlossen werden, da sich keine Gehölze im Eingriffsbereich befinden, die zur Anlage von Nestern genutzt werden können. Tötungen können bauzeitlich somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Betroffenheiten hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos. Es ist mit keiner betriebsbedingten signifikanten Zunahme des Kraftverkehrs zu rechnen und somit auch mit keinem erhöhten Tötungsrisiko für Freibrüter.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden und damit möglicherweise betroffenen Brutvögel an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen mit der Lage des Plangebiets an einer vielbefahrenen Bundesstraße (B 6) und dem bereits bestehenden Betrieb des Lebensmittelmarktes gewöhnt sind und entsprechend flexibel reagieren können. Darüber hinaus wird durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 gewährleistet, dass es zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten kommt.

Baubedingt ist ebenfalls mit Erschütterungen und verstärkten Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge zu rechnen, was wiederum zu erheblichen Störungen für die im Plangebiet vorkommende Fauna führen kann. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 2 wird jedoch sichergestellt, dass die Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen während der Bauzeit auf ein

Minimum begrenzt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Maßnahme V 1 wird zunächst sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten siedlungsgebundener Vogelarten innerhalb der Hauptreproduktionszeit dauerhaft beschädigt oder zerstört werden. Die Vermeidungsmaßnahme V 3 sichert dahingehend ab, dass der ggf. unvermeidbare baubedingte Verlust einzelner Quartiere durch artspezifische Ersatzhabitatem so kompensiert wird, dass langfristig betrachtet die Lebensraumkontinuität im Plangebiet gesichert ist und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Anlagen- und betriebsbedingt werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt.

11.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 – Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtemissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn (Erweiterung/Ersatzneubau) haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen, um eine Vergrämungswirkung zu vermeiden und somit erhebliche Störungen der Avifauna auszuschließen. Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen, d.h. keine Pausen von mehr als 2 Wochen während der Rodungs- / Bauarbeiten, ist einzuhalten, sollten die Arbeiten bis in die Reproduktionszeiten hinein andauern.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist ebenfalls durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten mit entsprechender Baufreigabe durchzuführen.

V 2 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten, sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen 53 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

V3 – ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten Avifauna

Derzeit liegen keine Hinweise auf dauerhaft geschützte Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vor. Sollte im Rahmen der V1 wider Erwarten ein Nachweis von Niststätten am Gebäude erbracht werden, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dies kann, je nach Fall, Umsetzungsmaßnahmen beinhalten oder das Anbringen spezifischer Ersatzhabitatem auf dem betroffenen Grundstück - und somit im direkten räumlichen Kontext - an Bestandsgebäuden. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:1 auszugleichen.

Da die o.g. artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen zeitlich begrenzt sind und somit nicht dauerhaft und standortbezogen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen beitragen, können diese nicht auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Maßnahmen sollen jedoch zu einer Nebenbestimmung der Baugenehmigung gemacht werden, um einen Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

11.8 Schlussbetrachtung

Zusammenfassend verbleiben bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung keine Beeinträchtigungen der artenschutzrelevanten Brutvögel und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände erfüllt.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Tab. 7: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) davon:	1,36	73,1
- bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9 bzw. 0,8)	1,16	
- nicht bebaubare Grundstücksfläche	0,2	
- Pflanzmaßnahme M1	0,05	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,21	11,3
- bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	0,13	
- nicht bebaubare Grundstücksfläche	0,08	
- Pflanzmaßnahme M1	0,04	
Verkehrsfläche	0,26	14,0
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,007	0,004
Planfestgestellte Maßnahme E 3	0,02	0,01
Summe	1,86	100

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für das SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und für das SO 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit ist eine Überbauung von bis zu 90 Prozent für das SO 1 bzw. bis zu 90 Prozent für das SO 2 der Fläche durch Haupt- und Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplatzflächen möglich. In Bezug zur Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 1,86 ha können in den Sondergebieten bis zu 1,16 ha bzw. rund 63 Prozent durch Haupt- und Nebenanlagen dauerhaft überbaut werden.

13 Hinweise

Denkmalschutz

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [10] 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.

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.

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 GeoIDG). 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 GeoIDG).

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

BauNVO (2023): 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.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BlmSchG (2024): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BVerwG (2016): Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16.

BVerwG (2019): Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33,

BVerwG (2023): Urteil vom 24.08.2023 – 4 BN 13.23

Handlungsanleitung (HA) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (in Sachsen)

KrWG (2023): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

OVG NRW (1998), Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): 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.

SächsLPIG (2025): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsAbI.SDr. S. S 59; SächsAbI. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsAbI. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsAbI. SDr. S. S 321)

Planungen

Einzelhandelskonzept für die Kommunen Brandis und Borsdorf im grundzentralen Verbund (2022): Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 26.10.2022

INSEK (2015): Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept Borsdorf. Die STEG Stadtentwicklung GmbH, Dresden.

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

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Literatur

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014

Kuschnerus, Ulrich; Olaf Bischofpink, Alexander Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2020): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet

unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 16.11.2020.

RAPIS (2023): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/> letzter Aufruf am 14.11.2025.

ANLAGE 1

Baugrunduntersuchung,

IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH
vom 18.05.2005

Anlage 2

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Rewe-Marktes in Borsdorf,
Otto-von-Guericke-Straße,

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
vom 18.09.2025

Anlage 3

Verkehrsuntersuchung,
EIBS GmbH
vom 29.06.2023

Anlage 4

Ergänzende Auswirkungsanalyse zur geplanten Änderung des Bebauungsplans
„Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ in Borsdorf

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
vom 12.11.2025

ANLAGE 5

Umweltverträglichkeitsvorprüfung,

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
vom 21.11.2025