

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1

04451 Borsdorf



Projekt:

**Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrun-
dung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“**

Begründung zum Vorentwurf

Erstellt:

Mai 2020

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zscheplin

Bearbeiter:

B. Sc. A. Müller

Projekt-Nr.

20-002

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	städtebauliches Konzept.....	4
3	Verfahren.....	5
	3.1 Plangrundlage	5
	3.2 Planungsverfahren	5
4	Lage, Abgrenzung.....	6
5	Bestandsaufnahme.....	6
	5.1 Beschreibung des Plangebietes	6
	5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	7
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
	5.4 Altlasten.....	7
6	übergeordnete Planungen.....	7
	6.1 Landesplanung.....	7
	6.2 Regionalplanung.....	9
	6.3 Flächennutzungsplan.....	9
	6.4 Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
7	geplante bauliche Nutzung.....	11
	7.1 Art der baulichen Nutzung	11
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
	7.4 Verkehrsflächen.....	12
	7.5 bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8	Erschließung	12
	8.1 Verkehrserschließung.....	12
	8.2 Trinkwasserversorgung	13
	8.3 Löschwasserversorgung.....	13
	8.4 Abwasserentsorgung.....	13
	8.5 Niederschlagswasser.....	13
	8.6 Stromversorgung	14
	8.7 Gasversorgung	14
	8.8 Telekommunikation	14
	8.9 Abfallentsorgung.....	15
9	Flächenbilanz	16
10	Naturschutz und Landschaftspflege	16
	10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
	10.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	17
	10.3 Vorschriften auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen	17
11	Immissionsschutz.....	18
12	Hinweise	20
13	Quellenverzeichnis	21

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	16
Tab. 3:	Emissionsdaten lufttechnische Anlage, tags/nachts.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	10

Anlagen

Anlage 1:	Umweltbericht, Büro Knoblich, 11.05.2020
Anlage 2:	Auswirkungsanalyse, GMA, 16.03.2020
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik, 16.04.2020
Anlage 4:	Baugrundgutachten, Baugrundbüro Mocosch, 27.11.2019

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Borsdorf und befindet sich westlich der Panitzscher Straße. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Borsdorf. Neben einem Einzelhandelsstandort direkt an der Panitzscher Straße ist geplant, mittelfristig auf den Flächen weiter westlich auch ein neues Wohngebiet sowie einen Sportplatz zu entwickeln. Da die Planungen zum Wohngebiet jedoch derzeit noch zu unkonkret sind, sollen Einzelhandelsstandort und Wohngebiet mittels zweier gesonderter Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Für den Einzelhandelsstandort an der Panitzscher Straße liegt bereits eine konkrete Planung vor, weshalb das Bauleitplanverfahren für diese Teilfläche mit dem gegenständlichen Bebauungsplan bereits vorgezogen werden soll.

Innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, einen Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittelmarkt der Firma ALDI zu entwickeln. Da die Gemeinde Borsdorf im aktuell gültigen Regionalplan kein Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ist, soll die Verkaufsfläche auf maximal 799 m² begrenzt werden. Mit der Fortschreibung des Regionalplans soll die Gemeinde Borsdorf mit der Stadt Brandis voraussichtlich jedoch als grundzentraler Verbund ausgewiesen werden, weshalb ihr perspektivisch auch eine Versorgungsfunktion für den dem Verbund zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich zukommt, der sich auch auf die Gemeinde Machern erstreckt. Insofern dient die Planung auch der Stärkung der künftigen Versorgungsfunktion der Gemeinde Borsdorf für ihren Verflechtungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich in der Scharnierlage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch. Er schließt direkt an die nördliche Wohnbebauung des Kernortes an und übernimmt auch aufgrund des direkt westlich geplanten Wohngebiets eine wichtige Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung. Vor allem in Verbindung mit den in Nahlage verorteten Lebensmittelmärkten übernimmt der Standort auch maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Kernort Borsdorf als auch Teile des Ortsteils Panitzsch und dient somit der Stärkung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

2 städtebauliches Konzept

Da die Planung des neuen Wohngebiets westlich des Einzelhandelsstandortes bereits vorgesehen ist, ist diese geplante künftige Entwicklung im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans bereits zu berücksichtigen. So soll die geplante Zufahrtsstraße im Norden des Geltungsbereichs später auch der Erschließung des Wohngebiets dienen. Da dann eine durchgängige Verbindung von der Johannes-Göldel-Straße zur Panitzscher Straße entsteht, wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan ohne Wendehammer errichtet. Diese soll der Erschließung des Einzelhandelsstandortes dienen. Die bestehenden Obstbäume entlang der Westseite der Panitzscher Straße sollen im Rahmen der Planung soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die Fläche des Einzelhandelsstandortes wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² sowie der zugehörigen PKW-Stellplätze vorgesehen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit den notwendigen Stellplätzen
- Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen, auch für die geplante Wohnbebauung
- Vermeidung von Beeinträchtigungen an der im Süden bestehenden und im Westen geplanten Wohnbebauung
- Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen

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: Januar 2020).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BaUGB
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
11. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB
12. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Borsdorf westlich der Panitzscher Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nordöstlichen Teil des Flurstücks 328/2 der Gemarkung Panitzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 8.573 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 327/3, Gemarkung Panitzsch (Ackerland)
- im Osten: Flurstück 327/10, Gemarkung Panitzsch (Panitzscher Straße)
- im Süden: Flurstück 332, Gemarkung Borsdorf (Wohnbebauung)
- im Westen: westlicher Teil des Flurstücks 328/2, Gemarkung Panitzsch (Ackerland)

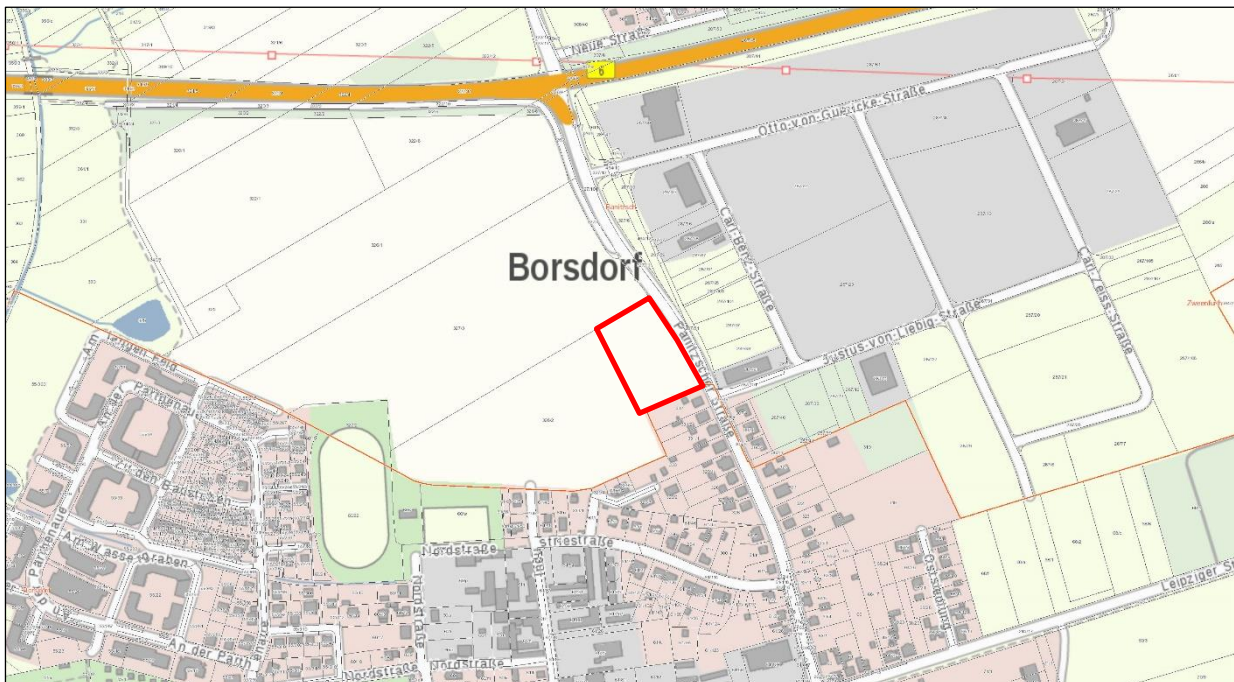


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Entlang der Panitzscher Straße befindet sich eine Baumreihe mit Pflaumen, welche jedoch nicht innerhalb des Plangebiets liegt. Lediglich der südlichste Baum dieser Reihe liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem befinden sich an der südlichen Grenze zum Flurstück 332 der

Gemarkung Borsdorf einige grenzständige Bäume, welche zumindest teilweise innerhalb des Plangebiets liegen. Davon abgesehen ist die Fläche frei von Gehölzstrukturen.

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt vom Übergang zwischen dem Siedlungsbereich der Gemeinde Borsdorf und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Westlich bis nordwestlich schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass perspektivisch auf den Flächen direkt westlich der Plangebietsgrenze künftig ein neues Wohngebiet entstehen soll. Bestehende Wohnbebauung ist bereits im Süden vorhanden. Im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Panitzscher Straße befindet sich ein Gewerbegebiet.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Partheaue“. Demzufolge wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Ausgliederung aus diesem LSG notwendig. Davon abgesehen sind vom Vorhaben keine weiteren Schutzgebiete i. S. §§ 23 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) berührt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Westlich von Borsdorf entlang der Parthe befindet sich das FFH-Gebiet Partheaue. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet (mind. 550 m) sind von der Planung ausgehend keine Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

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.

5.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

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 Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Westen und dem Mittelzentrum Wurzen im Osten und ist selbst nicht als Zentraler Ort eingestuft.

Durch die Planung wird eine Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils neu in Anspruch genommen. Mit Ziel 2.2.1.4 ist im LEP bestimmt dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Flächenreserven innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Borsdorf sind derzeit kaum vorhanden. Lediglich innerhalb des Gewerbegebiets Borsdorfer Straße sind noch einzelne freie Flächen verfügbar. Da diese aber von den Wohngebieten fußläufig nur schlecht erreichbar sind, scheiden sie für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs für die wohnortnahe Versorgung aus. Somit liegt ein im LEP mit o.g. Ziel formulierter Ausnahmefall vor. Eine Anbindung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt vor, da dieser direkt südlich des Plangebiets beginnt.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, nur in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da die Planung insbesondere der wohnortnahen Nahversorgung dienen soll, steht sie im Zusammenhang mit der Eigenentwicklung der Gemeinde Borsdorf. Diesem Sachverhalt trägt auch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 799 m² Rechnung.

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

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. Auch wenn die Verkaufsfläche auf 799 m² beschränkt wird, wird das Integrationsgebot durch das Vorhaben dennoch eingehalten. Der Standort ist städtebaulich integriert, da er im Süden und künftig auch im Westen an Wohnbebauung angrenzt. Zudem ist er an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV angeschlossen und kann somit maßgebliche fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete und weite Teile des Kernortes Borsdorf erfüllen.

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 keinen zentralörtlichen Status inne. Damit hat die Gemeinde dennoch wesentliche Versorgungsaufgaben für die eigene Wohnbevölkerung bzw. das Gemeindegebiet zu erfüllen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Anlage 2) wurde die zu erwartende Umsatzherkunft berechnet. Demnach wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Gemeinde Borsdorf erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 betrifft das Beeinträchtungsverbot, 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 verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse (Anlage 2) untersucht. Demnach sind innerhalb der Gemeinde Borsdorf keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu

erwarten. Gleiches gilt für die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebietes im weiteren Untersuchungsraum, welche in der Auswirkungsanalyse untersucht wurden. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

6.2 Regionalplanung

Gemäß dem gültigen Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Gemeinde Borsdorf wie im LEP 2013 nicht als Zentraler Ort eingestuft. Insofern ist auch auf Grundlage des Regionalplans in der Gemeinde Borsdorf derzeit kein großflächiger Einzelhandelsstandort zulässig, weshalb die Verkaufsfläche auf maximal 799 m² begrenzt wird (vgl. Kapitel 6.1 *Landesplanung*).

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

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

Durch die nicht zentralen Gemeinden sollen im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festgelegt werden (Ziel 5.1.6). Entsprechend Karte 2 zum Regionalplan „Siedlungsstruktur“ ist der Ortsteil Borsdorf als Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde Borsdorf eingestuft. Somit entspricht die Planung dem Regionalplan, da sie sich innerhalb des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollzieht.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 mit Stand vom 14.12.2017 ist erkennbar, dass die Gemeinde Borsdorf einen grundzentralen Verbund mit der Stadt Brandis bilden soll. Somit wären künftig auch innerhalb der Gemeinde Borsdorf im Gegensatz zum derzeitigen Regionalplan großflächige Einzelhandelseinrichtungen prinzipiell möglich. Da es sich jedoch derzeit lediglich um einen noch nicht wirksamen Entwurf des Regionalplans handelt, hat dieser keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

6.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte und am 01.07.2005 bekanntgemachte wirksame Flächennutzungsplan vor. In diesem ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit weicht die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets von den Darstellungen des

wirksamen Flächennutzungsplans ab. Es wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren notwendig. Mit der dann 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche des Plangebiets als Sonderbaufläche ausgewiesen.

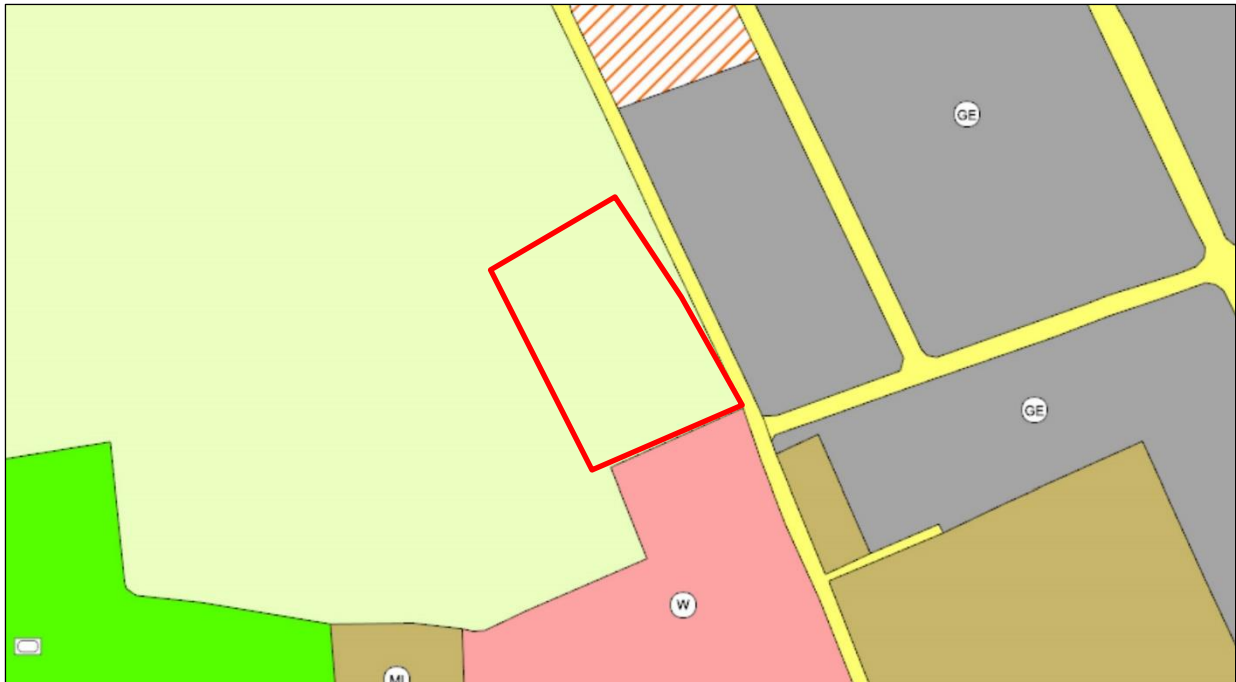


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020)

6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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 für einen Lebensmittelmarkt 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 (Anlage 2) wird diesem Vorschlag gefolgt. Zudem werden hierdurch auch dem INSEK folgend Konkurrenz- und Konfliktsituationen zwischen Wettbewerbern vermeiden. Die vorliegende Schallimmissionsprognose (Anlage 3) dient zudem dazu, Konflikte zwischen den Nutzungsgruppen Wohnen und Handel vorzubeugen. Somit ist die Neuansiedlung im Einklang mit den Anforderungen der Wohngebiete vereinbar.

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BaUNVO festgesetzt, um hier die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes – nach jetziger Planung im Segment Lebensmittel – zu ermöglichen. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² sowie 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.

Zur Verkaufsfläche zählen gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes und die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang im Inneren des Gebäudes. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Die Verkaufsfläche wird auf den Wert von maximal 799 m² beschränkt, da die Gemeinde Borsdorf gemäß den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kein Grundzentrum ist (siehe Kapitel 6.1 *Landesplanung*).

Zwar wäre das geplante Vorhaben auch innerhalb eines Gewerbegebiets umsetzbar. Allerdings sieht die Gemeinde Borsdorf am geplanten Standort lediglich die Voraussetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb gegeben, da dieser am ehesten mit der im Süden vorhandenen und im Westen geplanten Wohnbebauung vereinbar ist. Bei der Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet im Bebauungsplan müssten so umfangreiche Einschränkungen getroffen werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO letztendlich wohl nicht mehr gewahrt bliebe. Daher wird die Fläche als SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf die i.d.R. angewandten Gebäudehöhen bei aktuellen Neubauvorhaben für Lebensmittelmärkte. Im SO wird die Höhe daher durch die maximal zulässige Oberkante mit 8,0 m festgesetzt. Somit wird auch gewährleistet, dass das künftige Gebäude in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzend geplanten Wohnbebauung einnimmt. Die maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (129,9 m NHN). Dieser befindet sich in der Fahrbahnmitte der Panitzscher Straße. Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Damit liegt die GRZ unter dem maximal zulässigen Wert für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Somit wird eine ortstypisch aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten und die Festsetzung entspricht auch dem Wert, welcher im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ für die

Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestimmt wurde. Es wird somit sichergestellt, dass sich die künftigen Vorhaben in das vorhandene Ortsbild einfügen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 ist somit eine Überschreitung der Grundfläche durch die genannten Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Länge der Baukörper > 50 m zulässig und zu den äußeren Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand gemäß § 6 SächsBO einzuhalten. Eine abweichende Bauweise ist notwendig, da zu erwarten ist, dass das künftige Vorhaben für einen Einzelhandelsbetrieb mit seiner Gebäudelänge den Wert von 50 m überschreitet. Eine Gebäudelänge > 50 m ist am gewählten Standort gegenüber dem Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhaltenden Mindestabstand und verlaufen in einer Entfernung von 3 m zu den äußeren Flurstücksgrenzen sowie zur geplanten Verkehrsfläche. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m ist zulässig. Des Weiteren ist die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Errichtung einer Ortsstraße (Planstraße) festgesetzt, welche sowohl der Erschließung des SO, als auch des im Westen geplanten Wohngebiets dienen soll.

Eine zusätzliche Zufahrt zur Panitzscher Straße ist nach Mitteilung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde nicht genehmigungsfähig. Daher wird im SO entlang der Panitzscher Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, in welchem die Errichtung von Zufahrten nicht zulässig ist.

7.5 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen 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.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße und die Panitzscher Straße. Über die Panitzscher Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B 6 verläuft ca. 300 m nördlich.

Von hier besteht Anschluss in Richtung Westen nach Leipzig (ca. 10 km) und in Richtung Osten nach Machern (ca. 8 km) und Wurzen (ca. 15 km). Die Anschlussstelle Leipzig-Ost der Bundesautobahn A 14 befindet sich ca. 3 km westlich.

Das Plangebiet ist derzeit nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Borsdorf, Panitzscher Str.“ befindet sich jedoch ca. 370 m südlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 172, 173, 175 und 691. Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 730 m südwestlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S- und Regionalbahn-Verkehr.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt den Leipziger Wasserwerken als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Östlich der Panitzscher Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 200 AZ, an welche das Plangebiet angeschlossen werden soll.

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. An der Panitzscher Straße auf Höhe des Flurstücks 287/93 der Gemarkung Panitzsch befindet sich ein Hydrant. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 300 m-Radius um diesen Hydranten. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) als zuständige Leitungsträger. Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. In der Panitzscher Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung STZ DN 00/200. Möglicher Einleitpunkt für das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in diese Leitung ist der KS 700541 östlich der Panitzscher Straße. Um vom Plangebiet zu diesem Einleitpunkt zu gelangen, wird eine Maßnahme für eine kleinräumige Erschließung (Verlegung einer Anschlussleitung) notwendig. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein vollständiges Entwässerungskonzept vorzulegen.

8.5 Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser besteht aufgrund ausgeschöpfter Netzkapazität im Umfeld des Plangebiets keine Möglichkeit zur Einleitung in eine zentrale Regenwasserentsorgung. Somit ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale Entsorgungslösung zu versickern bzw. zu verdunsten oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Die Planung für die Lösung zur Verbringung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünungen, versickerungsfähige Pflasterung o.ä.) die Menge des ablaufenden Niederschlagswassers zu reduzieren. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Für eine Versickerung ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis der Wasserbehörde einzuholen.

8.6 Stromversorgung

An der Panitzscher Straße befinden sich Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) als Erdkabel. Zudem verläuft entlang der Panitzscher Straße weiter nach Norden eine stillgelegte Mittelspannungsleitung. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

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

Eine Gasniederdruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) befindet sich in der Panitzscher Straße. Diese endet jedoch derzeit in Höhe der südöstlichen Ecke des Plangebiets. Sollte ein Anschluss des Plangebiets an das Gasversorgungsnetz gewünscht sein, ist eine Verlängerung hin zur künftigen Bebauung möglich.

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

Leitungen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur verlaufen im Bereich der Panitzscher Straße. Zuständiger Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom AG.

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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit 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.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die Telekom notwendig.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist durch die Panitzscher Straße und die Planstraße (vgl. 8.1 *Verkehrerschließung*) 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 erreichbarer Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

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 erreichbaren Stelle bereitzustellen. Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
sonstiges Sondergebiet	7.871	91,8
davon überbaubare Grundstücksfläche	6.296	73,4
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.575	18,4
öffentliche Straßenverkehrsfläche	702	8,2
Summe	8.573	100,0

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anlage 1 beigefügt.

10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht zum Vorentwurf wird eine konkrete Ausgleichsmaßnahme zur Pflanzung einer Feldhecke (M1) vorgeschlagen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wird.

M1 – Pflanzung einer Feldhecke

Zum Ausgleich eines Teils des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Umweltbericht vorgeschlagen, eine Feldhecke mit einer Größe von 500 m² zu pflanzen. Der genaue Standort der Neuanpflanzung kann sich der künftigen Nutzung innerhalb des SO unterordnen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des SO Feldhecken mit einer Gesamtfläche von mind. 500 m² anzupflanzen sind. Der genaue Standort wird nicht festgesetzt, da nach derzeitiger Planung noch nicht abschließend geklärt ist, wie die Gebäude, Stellplätze oder technischen Anlagen (z. B. für Versickerung) auf dem Grundstück angeordnet werden. Durch die Maßnahmen werden naturnahe Rückzugsmöglichkeiten sowie Brut- und Nahrungshabitate für die Fauna bzw. Avifauna geschaffen.

Die festgesetzten Flächen sind mit ca. 25 % Bäumen und 75 % Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind mit einer Qualität der Bäume als Hochstamm 3xv mDb StU 14-16 und der Sträucher 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für abgehende Gehölze ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen. Unter Beachtung der Rechtslage nach dem 1. März 2020 gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012“ (BMU 2012) zu verwenden (siehe Anlage 1 *Umweltbericht*, Tab. 10).

Mit der Maßnahme M1 ist nicht das gesamte Vorhaben zu kompensieren. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein verbleibender auszugleichender **Kompensationsbedarf von 31.252 Werteinheiten**, welcher nicht über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. In Absprache mit der Gemeinde Borsdorf wurde der Zweckverband Parthenaue kontaktiert, um eine geeignete Fläche in der Gemeinde zu finden, um eine Ersatzmaßnahme umzusetzen. Erste Vorabstimmungen dazu wurden bereits getroffen und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

10.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dienen dem Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan wird auf Grundlage der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V6 des Umweltberichts eine Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt eines Einzelgehölzes festgesetzt.

Erhalt von Gehölzen

Entlang der westlichen Seite der Panitzscher Straße befindet sich eine Obstbaumreihe. Diese stehen jedoch fast vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Lediglich der südlichste Baum direkt am Ortsrand befindet sich innerhalb des Plangebiets. Dieser Baum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um die Baumreihe zu erhalten. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen zu beachten. Die Gehölzflächen sind von Versiegelung, Verdichtung und Bebauung freizuhalten.

10.3 Vorschriften auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen

Bestimmungen zur Abfallentsorgung gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Gemäß § 1 KrWG sollen die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen gefördert und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sichergestellt werden. Die Vorschriften des KrWG können bei Umsetzung der nachfolgenden Maßnahme eingehalten werden:

V 1 – sachgerechter Umgang mit Abfällen

Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Schutz des Grundwassers gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die gemäß § 47 WHG zu berücksichtigenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser sind einzuhalten. Die Überprüfung des Einhaltens dieser Ziele erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Vorschriften des WHG können bei Umsetzung der nachfolgenden Maßnahme eingehalten werden:

V 2 – Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur außerhalb des Plangebietes auf entsprechend ausgelegten Betriebsflächen oder im Plangebiet unter Verwendung von geeigneten Schutzfolien erfolgen.

Bodenschutz gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Die Überprüfung dieser Vorschriften erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Vorschriften des BBodSchG können bei Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V 3 – Schutz des Bodens

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwenden. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den nicht versiegelten Flächen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

11 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der DIN 18005-1 erstellt (Anlage 3). Als relevante Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets wurden das Wohngebäude Panitzscher Straße 25 sowie drei künftige Grundstücke im westlich des Plangebiets zu entwickelnden Wohngebiet bestimmt. Jedoch konnten die Immissionsorte im geplanten Wohngebiet nur informatorisch betrachtet werden, da die genaue Grundstücksaufteilung hier noch nicht feststeht und die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch Ackerfläche ist. Den Immissionsorten wird entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. beabsichtigten Nutzung der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets nach der DIN 18005 zugeordnet. Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den genannten Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorliegende schalltechnische Untersuchung lediglich eine detaillierte Planungsvariante untersucht, welche den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Das Vorhaben kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplans letztendlich in unterschiedlichen Varianten zur Ausführung kommen (z.B. Anordnung der Gebäude), weshalb konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu treffen sind.

Um die in der schalltechnischen Untersuchung errechneten Immissionswerte zu gewährleisten, wären die folgenden als Annahmen getroffenen Maßnahmen umzusetzen:

- Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe rechnerisch mit einem Lkw möglich, sofern in direkter Nachbarschaft (im geplanten Wohngebiet) kein Immissionsort entsteht.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 3 ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Tab. 3: Emissionsdaten lufttechnische Anlage, tags/nachts

Anlage	LWA,max,tags [dB(A)]	LWA,max,nachts [dB(A)]
Integralanlage inklusive Gaskühler	74,0	64,0
Abluft der Kühlzellen Backwarenraum	74,0	64,0
Lüftung Backwarenraum	74,0	64,0

Die genannten Maßnahmen werden zum Gegenstand einer Nebenbestimmung in der Baugenehmigung gemacht. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden konkreten Flächenbezugs der Einzelmaßnahmen nicht möglich und auch nicht erforderlich. Das Schallgutachten dient dem Nachweis, dass das Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans genehmigt werden kann und es somit nicht bereits an der Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) mangelt bzw. ein Ermittlungsdefizit im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB vorliegt. Die Aufnahme einer Nebenbestimmung wäre nur im Freistellungsverfahren nach § 62 SächsBO problematisch, da in diesem Verfahren grundsätzlich kein förmlicher Bescheid erteilt wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich aber um einen Sonderbau im Sinne von § 2 Abs. 4 SächsBO, so dass das Freistellungsverfahren gemäß § 62 Abs. 1 Satz 2 SächsBO keine Anwendung findet. Das Vorhaben ist im Regelverfahren nach § 64 SächsBO zu beantragen und zu genehmigen. Der Erlass einer Nebenbestimmung ist also gewährleistet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet, insbesondere dem Abriss sowie dem Bau des Einzelhandelsstandortes, aufgrund der

umliegenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten ist. Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten. Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

12 Hinweise

Archäologie / 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie 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.

Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

13 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

BBodSchG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBodSchV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BNatSchG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

KrWG (2017): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

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

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

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

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

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

SächsLPIG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

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

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

Planungen

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

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

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

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 14.12.2017.

Literatur

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): 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 29.04.2020.

RAPIS (2020): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 29.04.2020.

ANLAGE 1

Umweltbericht,
Büro Knoblich Landschaftsarchitekten,
vom 11.05.2020

ANLAGE 2

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines
Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße,
GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
vom 16.03.2020

ANLAGE 3

Schalltechnische Untersuchung,
Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
vom 16.04.2020

ANLAGE 4

Baugrundgutachten,
Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol.
vom 27.11.2019