

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Borsdorf  
Rathausstraße 1  
04451 Borsdorf**



Vorhabenträger:

**ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
Gebrüder-Helfmann-Straße 8  
04824 Brandis, OT Beucha**

Projekt:

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nördliche Erweiterung / Abrundung  
Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“**

**Begründung zur Satzungsfassung  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**März 2022**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B. Sc. A. Müller  
B. Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

20-002

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
	3.1 Plangrundlage .....	6
	3.2 Planungsverfahren .....	7
	3.3 Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans .....	8
	3.4 Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans .....	10
<b>4</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>11</b>
	5.1 Beschreibung des Plangebietes.....	11
	5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	11
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	12
	5.4 Altlasten .....	12
<b>6</b>	<b>übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
	6.1 Landesplanung.....	13
	6.2 Regionalplanung .....	14
	6.3 Flächennutzungsplan .....	14
	6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	15
<b>7</b>	<b>geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>16</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
	7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	17
	7.4 Verkehrsflächen .....	17
	7.5 Grünflächen.....	18
	7.6 bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
	8.1 Verkehrserschließung .....	18
	8.2 Trinkwasserversorgung .....	19
	8.3 Löschwasserversorgung .....	19
	8.4 Abwasserentsorgung .....	19
	8.5 Niederschlagswasser .....	20
	8.6 Stromversorgung.....	20
	8.7 Gasversorgung.....	21
	8.8 Telekommunikation .....	21
	8.9 Abfallentsorgung .....	21
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>23</b>
	10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	23
	10.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	25
	10.3 Vorschriften auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen.....	26
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>28</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>30</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	7
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	22
Tab. 3:	Emissionsdaten lufttechnische Anlage, tags/nachts .....	28

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020).....	11
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020).....	15
Abb. 3:	Lage der Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2 .....	24
Abb. 4:	Räumliche Ausdehnung der Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2 .....	24

### **Anlagen**

1	Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 23.07.2021
2	Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik vom 25.08.2021
3	Baugrundgutachten, Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol. vom 27.11.2019 mit Ergänzungen vom 08.05.2020 und 20.08.2021
4	Verkehrsanlagenplanung - Vorplanung, Ingenieurbüro Zimmermann vom 02/2020
5	Entwurf Entwässerungsanlagen, IB Hubert Beyer 07/2021

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. 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 Lebensmittelmarkt 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 Lebensmittelmarkt und Wohngebiet mittels zweier gesonderter Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Für den Lebensmittelmarkt an der Panitzscher Straße liegt bereits eine konkrete Planung der Firma ALDI vor, weshalb das Bauleitplanverfahren für diese Teilfläche mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits vorgezogen werden soll.

Innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, einen Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittelmarkt der Firma ALDI zu entwickeln. Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, aus welchem die geplante Nutzung hervorgeht. Da die Gemeinde Borsdorf im aktuell gültigen Regionalplan kein Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ist, soll die Verkaufsfläche auf maximal 799 m<sup>2</sup> 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.

Der Standort an der Panitzscher Straße wurde gewählt, da ein guter Anschluss an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist und er vor allem in Verbindung mit den in Nahlage verorteten Lebensmittelmärkten auch maßgebliche Versorgungsfunktionen sowohl für den Kernort Borsdorf, als auch für Teile des Ortsteils Panitzsch übernimmt und somit der Stärkung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet dient. Generell sind die Flächenreserven für Neuentwicklungen in Borsdorf stark begrenzt. Im gültigen Regionalplan Westsachsen 2008 sind die Flächen entlang der Parthe als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft ausgewiesen. Weite Teile der Flächen um die Ortsteile Borsdorf, Panitzsch und Zweenfurth sind zudem Regionalen Grünzügen zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Ortsteils Borsdorf und um den Ortsteil Panitzsch herum sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen. Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Leipzig-West Sachsen wurden fast alle Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft zu Vorranggebieten Landwirtschaft geändert. Im Gegensatz zu Vorbehaltsgebieten sind in Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten kommt den vorrangigen Nutzungen hingegen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen zu. Mit der Änderung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft zu Vorranggebieten wird die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Borsdorf mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans also voraussichtlich weiter eingeschränkt. Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche liegt auch nach der Gesamtfortschreibung des Regionalplans lediglich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es werden keine Vorranggebiete oder Regionalen Grünzüge von der Planung berührt.

Im Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Borsdorf von 2015 wurden auch innerstädtische Industrie- und Gewerbebrachen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen untersucht. Die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Straße östlich von Borsdorf sowie die ehemaligen Stallungen an der Langen Straße im Nordosten von Panitzsch kommen schon aufgrund ihrer schlechten Erreichbarkeit aus den Wohngebieten nicht für die Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandels in Frage. Innerstädtisches Bauflächenpotenzial für die geplante Nutzung bestünde noch an den

Brachflächen in der Industriestraße 93 sowie in der Bahnhofstraße 6-10. Auf der Fläche in der Industriestraße sind jedoch hohe Konflikte zwischen der Einzelhandelsnutzung und den benachbarten Anwohnern zu erwarten. Die Fläche ist von Wohngrundstücken umgeben und die Erschließung würde über Wohnstraßen verlaufen. Im INSEK wird für diese Fläche daher nur das Wohnen als Nutzungspotenzial festgestellt. In der Bahnhofstraße sieht die Gemeinde lediglich Potenzial für eine Mischnutzung mit kleineren Gewerbeeinheiten. Vorrangig ist eine innerstädtische Nachverdichtung mit Wohnungen vorgesehen. Zudem plant die Gemeinde, die Fläche teilweise als Park-and-Ride-Platz für den benachbarten Bahnhof zu entwickeln. Dies führt dazu, dass die zur Verfügung stehenden Baufläche für einen zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandel nicht ausreichen würde. Die innerstädtischen Bauflächenpotenziale sind demzufolge nicht geeignet, die geplante bauliche Nutzung aufzunehmen.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete stehen ebenfalls keine Flächen zur Verfügung, die von den Wohngebieten gut fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen und auf einen hohen Kundenverkehr, wie er durch Einzelhandelsvorhaben entsteht, ausgerichtet sind. So befindet sich das Gewerbegebiet Borsdorfer Straße zwar direkt östlich des Plangebiets, allerdings sind freie Baugrundstücke nur noch im eher südwestlichen, abgelegeneren Teilbereich des Gewerbegebiets an der Justus von Liebig-, Rudolf-Diesel- und Carl-Zeiss-Straße vorhanden. Die Zuwegung müsste über die Straßen des Gewerbegebiets geführt werden. Eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung zum Zwecke der Nahversorgung ist somit nicht mehr gegeben.

Der gewählte Standort an der Panitzscher Straße ist somit das Ergebnis der Abwägung zwischen den o.g. Rahmenbedingungen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Borsdorf. 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. Aufgrund der direkten Anbindung an die Panitzscher Straße und die Bundesstraße B6 sind zudem vergleichsweise geringe Auswirkungen aufgrund des Liefer- und Kundenverkehrs für die Anwohner zu erwarten. Andere Standortalternativen auf innerstädtischen Brachflächen oder in bestehenden Gewerbegebieten, welche ähnlich gut erreichbar und für die geplante Nutzung ausgelegt sind, sind nicht vorhanden. Daher hat sich die Gemeinde Borsdorf mit dem vorliegenden Bebauungsplan und mit der Planung des westlich angrenzenden Wohngebiets zur Neuinanspruchnahme noch unverbauter Flächen am nördlichen Ortsrand von Borsdorf entschlossen. Die gewählte Fläche ist dabei eine von wenigen in Borsdorf, auf denen nach der Gesamtfortschreibung des Regionalplans eine Neubebauung noch möglich ist, weil sie außerhalb von Vorranggebieten und Regionalen Grünzügen liegt. Sie stellt somit den größtmöglichen Kompromiss zwischen der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Borsdorf und dem Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile dar.

Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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 Lebensmittelmarktes 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 Lebensmittelmarktes dienen. Die bestehenden Obstbäume entlang der Westseite der Panitzscher Straße sollen im Rahmen der Planung soweit wie möglich erhalten bleiben oder, wo ein Erhalt nicht möglich ist, vor Ort ausgeglichen werden.

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind die Gemeinden im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Somit muss in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt werden, da sich das Vorhaben konkret aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt und die künftigen Nutzungen in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde festgeschrieben werden. Da im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkret nur die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist, wird auf die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO verzichtet. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> sowie die zum Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Stellplätze, Zufahrten und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Lebensmittelmarktes 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 vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
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. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des 2. Entwurfs durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Entwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7. öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs 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
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

### **3.3 Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans**

#### Änderung des Planverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 29.01.2020 ursprünglich für einen Angebotsbebauungsplan gefasst. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die künftige Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde auf 799 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken geäußert, wonach eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> möglich sei. Eine geringere Verkaufsfläche wäre auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO möglich. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wurde daher vorgeschlagen, die Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen.

Seitens der Gemeinde Borsdorf wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets an der geplanten Stelle jedoch nicht unterstützt. Die Fläche soll als Standort für einen Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden. Um dieses städtebauliche Ziel mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, müssten viele der gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dabei würde jedoch vsl. die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht mehr gewahrt bleiben.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Borsdorf zur Änderung des Planverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entschieden. Somit kann der Bebauungsplan auf das konkret vor Ort geplante Vorhaben zugeschnitten werden. Auch die notwendigen Gutachten können auf die konkrete Planung für den Lebensmitteleinzelhandel Bezug nehmen. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zudem nicht an die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gebunden. Somit sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Verkaufsflächenbegrenzungen als Festsetzungen zulässig.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan beizulegen. Zudem ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages soll bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

#### Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche:

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde für den Bebauungsplanentwurf im Vergleich zum Vorentwurf verkleinert und weitestgehend auf den geplanten Standort des Neubaus beschränkt. Damit wird die Bebaubarkeit des Grundstücks im Vergleich zum Vorentwurf weiter konkretisiert. Der künftige Marktstandort, welcher u.a. auch für die Schallimmissionsprognose angenommen wurde, wird somit auch bauplanungsrechtlich festgesetzt. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind vorrangig für die Errichtung der Stellplätze mit ihren Zufahrten vorgesehen.

#### Konkretisierung der Verkehrsanlagenplanung:

Für den Anschluss der Planstraße an die Panitzscher Straße wurde eine Verkehrsanlagenplanung erstellt. Diese berücksichtigt die Schleppkurven sowie die zu erwartenden Verkehrsstärken. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Verkehrsanlagenplanung wurde der Verlauf der Planstraße innerhalb des Plangebiets leicht verändert. An der Panitzscher Straße werden ebenfalls Umbaumaßnahmen notwendig. Aus Richtung Borsdorf kommend wird eine Linksabbiegerspur notwendig. Der Straßenraum wird hierfür aufgeweitet. Die Querungshilfe in der Panitzscher Straße bleibt bestehen, wird jedoch im Norden etwas verkürzt.



Die Straßenumbaumaßnahmen an der Panitzscher Straße sind unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich. Die Verkehrsanlagenplanung wird jedoch nachrichtlich in die Planzeichnung zur Kenntnisnahme aufgenommen und der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche:

Aufgrund des Verschwenkens der Planstraße in Höhe des Anschlusses an die Panitzscher Straße entstand nördlich der Planstraße eine unbeplante Restfläche. Diese wird mit dem Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Standorte zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen, um den Verlust dreier Bäume, welche derzeit westlich der Panitzscher Straße stehen und aufgrund der Straßenbaumaßnahmen nicht erhalten werden können, auszugleichen.

#### Erstellung eines Entwässerungskonzeptes:

Zusätzlich zum mit dem Vorentwurf vorgelegten Baugrundgutachten wurden noch einmal drei Bohrungen auf dem Grundstück durchgeführt und eine Ergänzung zum Baugrundgutachten erstellt. Auf Grundlage der in der Ergänzung gegebenen Empfehlungen wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Die Verbringung des Niederschlagswassers ist demnach vollständig durch Versickerung möglich. Das Entwässerungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

#### Erstellung einer Klarstellung zur Auswirkungsanalyse:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde mit einer Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche das Vorhaben und seine Auswirkungen nach den raumordnerischen Zielen bewertet. Dies geschah vor dem Hintergrund, der Gemeinde Borsdorf ausreichende Planungssicherheit zu geben. Die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Raumordnung ist somit als vorsorglich zu betrachten. Eine solche Prüfung ist i.d.R. nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> zwingend. Die Tatsache, dass eine solche Prüfung auch für den im Plangebiet vorgesehenen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m<sup>2</sup> durchgeführt wurde, hat während der frühzeitigen Beteiligung bei einigen Trägern öffentlicher Belange Fragen aufgeworfen. Aus diesem Grund wurde als Anlage zur bestehenden Auswirkungsanalyse eine Klarstellung erarbeitet, in welcher auf die in den Stellungnahmen aufgeworfenen Fragestellungen näher eingegangen wird. Die Auswirkungsanalyse und die Klarstellung sind der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Überarbeitung der Schallimmissionsprognose:

Zur Gewährleistung, dass aufgrund des Neubaus des Lebensmittelmarktes künftig keine schädlichen Lärmwirkungen für das im Westen geplante Wohngebiet entstehen, wurde die Schalltechnische Untersuchung noch einmal überarbeitet. In dieser wurden im künftigen Wohngebiet drei Immissionsorte festgelegt, welche sich aus dem bestehenden städtebaulichen Konzept ergeben. Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Immissionsorten wurden zwei Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 11).

#### Konkretisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan konnten noch keine Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und Ersatz der Eingriffe vorgelegt werden. Mit Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurden auch diese Maßnahmen konkretisiert. So soll nördlich des Ortsteils Panitzsch ein Feldweg wiederhergestellt werden. Im Zuge dessen sollen beidseitig des Weges zwei Baumreihen angelegt werden. Die Ackerränder beidseitig des Weges sollen zudem begrünt werden. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Planzeichnung wurde ein Beiplan ergänzt, auf welchem die Maßnahmen lagegenau verortet wird. Zudem wurde eine Zuordnungsfestsetzung ergänzt. Die im Vorentwurf vorgesehene Maßnahme zur Anpflanzung einer Feldhecke auf 500 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets entfällt aufgrund der o.g. Kompensationsmaßnahmen.

### **3.4 Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans**

#### Anpassung der Vorhabenplanung, Verringerung des Geltungsbereichs

Im Rahmen einer Überarbeitung des geplanten Vorhabens in Bezug auf Lage und Zuschnitt des Marktes findet eine Anpassung des Geltungsbereichs auf nunmehr 7.500 m<sup>2</sup> statt. Die Baugrenze wird entsprechend an den geänderten Gebäudegrundriss angepasst. Ein aktualisierter Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor.

#### Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist, erfolgt gemäß der aktuellen Planung eine Rückhaltung des gesamten Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken mit Überlauf in einen offenen Graben.

#### Überarbeitung von Gutachten

Im Zuge der Überarbeitung des geplanten Vorhabens wurden die erstellten Fachgutachten (Auswirkungsanalyse, Schallgutachten) auf den aktuellen Planstand angepasst. Dabei ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung zukünftig eine Einschränkung der Öffnungszeiten und ein Ausschluss der Nachtanlieferung.

#### Bestandsleitung Strom

Eine Niederspannungsleitung der Mittelspannung Strom entlang der Panitzscher Straße wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung ergänzt.

Zusätzlich wurden Hinweise zum ÖPNV, zum Denkmalschutz und zum Niederschlagswasser ergänzt.

## **4 Lage, Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nordöstlichen Teil des Flurstücks 328/6 der Gemarkung Panitzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 7.500 m<sup>2</sup>.

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: Flurstück 328/7, Gemarkung Panitzsch (Ackerland)

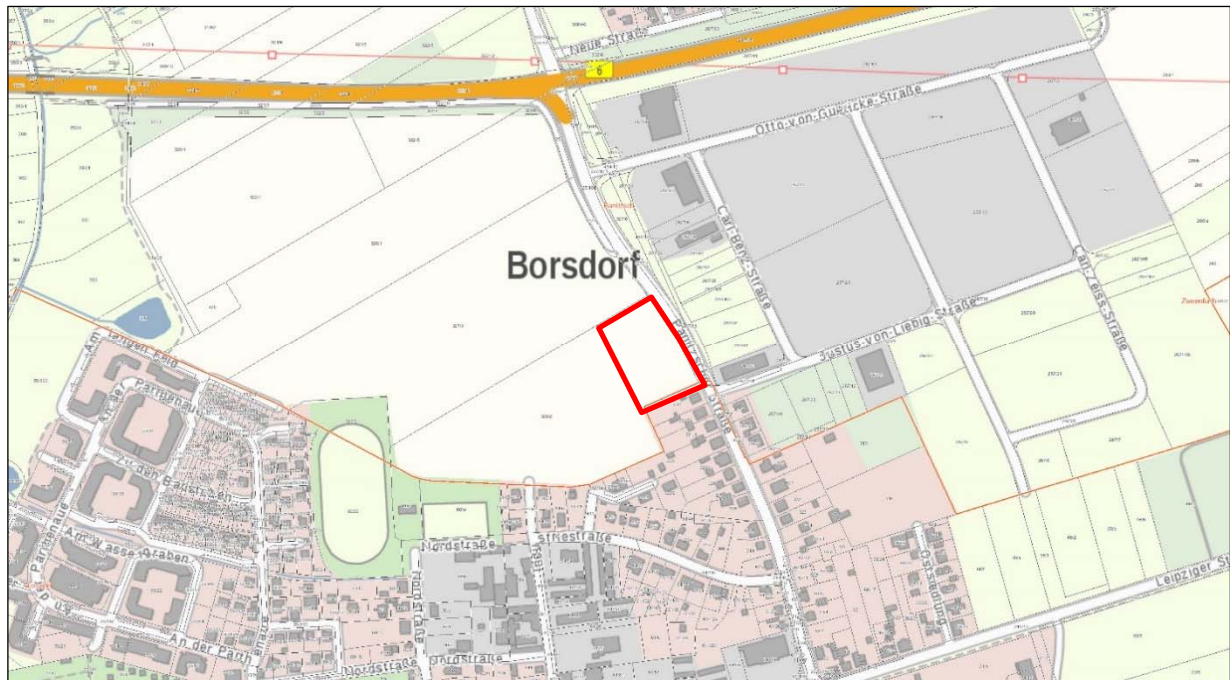


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020)

## 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 Obstgehölzen, 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.

Das Ausgliederungsverfahren wurde mit Antrag vom 29.01.2021 eingeleitet und ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Gemäß Mitteilung vom 21.06.2021 wird der Ausgliederung der Flächen des vorliegenden Bebauungsplans von Seiten des Landkreises Leipzig zugestimmt. Damit die Verordnung Rechtswirksamkeit erlangt, ist diese im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt zu veröffentlichen.

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. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

### **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.

Ziel 2.3.2.1 und Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 beschränken die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Kommunen, die eine Funktion im System der Zentralen Orte wahrnehmen, also auf Ober-, Mittel- und Grundzentren (Konzentrationsgebot). Da die Gemeinde Borsdorf gemäß den derzeitigen Zielen der Raumordnung nicht als Zentraler Ort eingestuft ist, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe als großflächig einzustufen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (vgl. u.a. BVerwG 4 C 10.04 – Urteil vom 24.11.2005). Daher wird die zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt, um den Zielen des LEP 2013 entsprechen zu können.

Auch wenn durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 799 m<sup>2</sup> ein großflächiger Einzelhandel am geplanten Standort ausgeschlossen wird und somit eine Prüfung hinsichtlich der Ziele 2.3.2.3 bis 2.3.2.5 nicht zwingend ist, kann jedoch auch ein Markt unterhalb der Großflächigkeit Auswirkungen im Sinne der Großflächigkeit haben (Vermutungsregel). Damit die Gemeinde Borsdorf Planungssicherheit hat, wurde also das Vorhaben vorsorglich auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung gemäß LEP 2013 hin geprüft. Die Auswirkungsanalyse wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Folgenden kurz dargestellt:

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 m<sup>2</sup> nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Auch wenn die Verkaufsfläche auf 799 m<sup>2</sup> beschränkt wird, wird das Integrationsgebot durch das Vorhaben künftig dennoch eingehalten. Mit Umsetzung des im Westen geplanten Wohngebiets wird der Standort städtebaulich integriert sein. Zudem ist er an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV angeschlossen und kann somit bereits heute, in Zukunft jedoch noch stärker 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 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 Beeinträchtigungsverbot. 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. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse (Anlage 3) 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.

## **6.2 Regionalplanung**

Gemäß dem rechtskräftigem Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist die Gemeinde Borsdorf im Unterschied zum LEP 2013 als Grundzentrum im Verbund mit der Stadt Brandis eingestuft. Auf der Grundlage des Regionalplans West Sachsen 2008 war in der Gemeinde Borsdorf bis zum Inkrafttreten des Regionalplans 2021 kein großflächiger Einzelhandelsstandort zulässig, weshalb die Verkaufsfläche auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt wird (vgl. Kapitel 6.1 *Landesplanung*).

Mit den Zielen 4.4.1.1 und 5.1.1.3 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 Gemeinde dem Ziel 2.2.1.2 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 vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebiets.

Gemäß Ziel 1.3.1 sind die zentralen Orte für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentrum, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken, die zentralörtlichen Funktionen und dafür erforderlichen Einrichtungen sind in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zu bündeln (Z 1.3.2). Den Zielen wird entsprochen, die Ortslage Borsdorf ist innerhalb der Gemeinde Borsdorf der zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskern.

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung für einen Lebensmittelmarkt 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. Damit möchte die Gemeinde ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zum Ausdruck bringen, wonach nach der Fortschreibung des Regionalplans und der Ausweisung der Gemeinde Borsdorf als Grundzentrum perspektivisch auch ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> möglich ist.

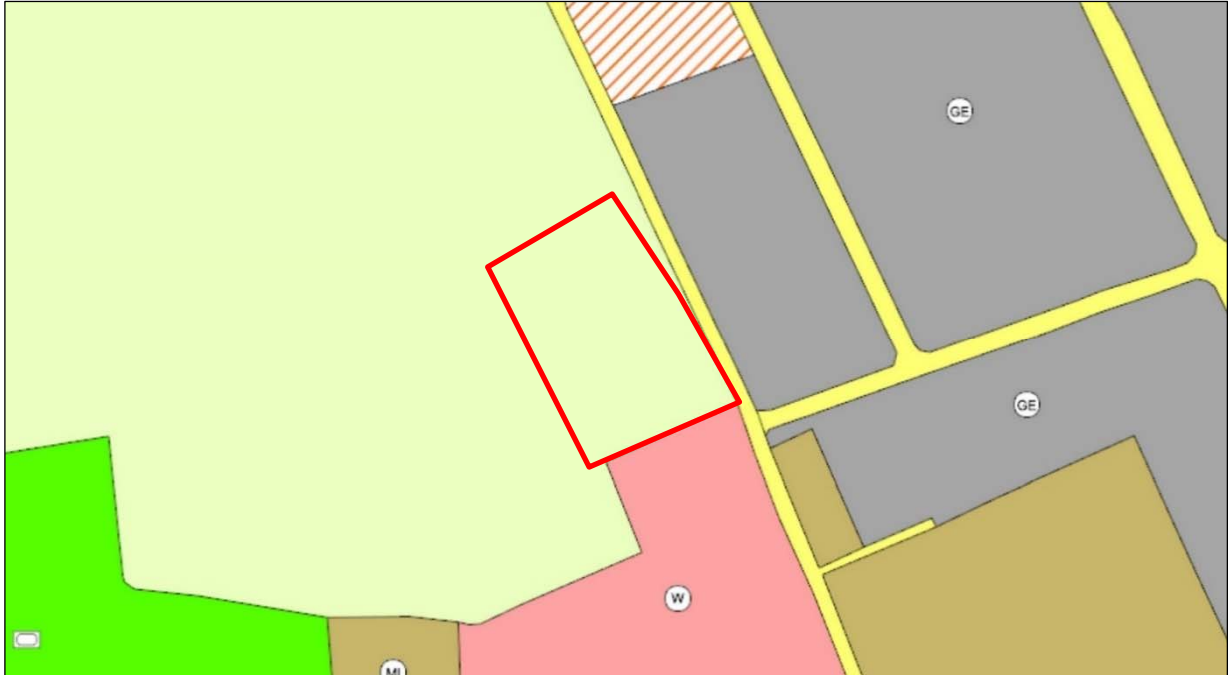


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2020)

#### 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 vorhabenbezogenen 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 wird diesem Vorschlag gefolgt. Zudem werden hierdurch auch dem INSEK folgend Konkurrenz- und Konfliktsituationen zwischen Wettbewerbern vermeiden. Die vorliegende Schallimmissionsprognose 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**

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Damit soll die Nutzung der Fläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen ermöglicht werden. Innerhalb der Fläche ist festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter und einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird auf den Wert von maximal 799 m<sup>2</sup> beschränkt, da die Gemeinde Borsdorf gemäß den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kein Grundzentrum ist (siehe Kapitel 6.1 *Landesplanung*).

Zur eindeutigen Bestimmung der künftigen Nutzung wird der zulässige Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente, auf maximal 15 % der Nettoverkaufsfläche beschränkt. Somit wird verdeutlicht, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente bei der künftigen Nutzung entsprechend der beiliegenden Auswirkungsanalyse im Vordergrund stehen sollen. Die Abgrenzung nahversorgungsrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente orientiert sich dabei an der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Demnach zählen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen
- Apotheken

Zusätzlich zu festgesetzten Hauptnutzung sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen bzw. für den Betrieb erforderlich sind. Dies umfasst insbesondere Stellplätze, Zufahrten und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Zur Verkaufsfläche zählen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes. Außerdem zählen dazu im Inneren des Gebäudes 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.

Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Nutzungen gemäß dem Durchführungsvertrag.

### **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. Die Höhe wird 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 üNN). 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. 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**

Es 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 entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan das künftige Gebäude eine Gebäudelänge 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 an der Gebäudeplanung gemäß dem Vorhaben und Erschließungsplan und gewähren gleichzeitig etwas Spielraum für eventuelle Anpassungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen. Nach Westen orientieren sich die Baugrenzen an dem gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhaltenden Mindestabstand und verlaufen in einer Entfernung von 3 m zu den künftigen Flurstücksgrenzen. 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 Lebensmittelmarktes, als auch des im Westen geplanten Wohngebiets dienen soll. Zum Bebauungsplan wurde eine Vorplanung für die Verkehrsanlagen erstellt. Demnach ist auf der Panitzscher Straße von Borsdorf kommend eine Linksabbiegerspur zu errichten. Dadurch wird der gesamte Straßenraum der Panitzscher Straße aufgeweitet. Die bestehende Querungshilfe am Ortseingang Borsdorf ist im Zuge der Errichtung der Linksabbiegerspur zu verkürzen, bleibt jedoch erhalten. Die Straßenumbaumaßnahmen bedürfen keiner rechtlichen Vorbereitung auf Grundlage des Bebauungsplans. Die Flächen der Panitzscher Straße werden daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die Verkehrsanlagenplanung wird zu Information nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt sowie der Begründung als Anlage beigefügt.

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

Für die Zuwegungen und Stellplätze für den Lebensmittelmarkt wird angeregt, diese auf ungebundenen Tragschichten zu pflastern, um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen.

## **7.5 Grünflächen**

Nördlich der Planstraße im Bereich des geplanten Anschlusses an die Panitzscher Straße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **7.6 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. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße und die Panitzscher Straße. Die Planstraße soll dabei im Rahmen der Umsetzung des im Westen geplanten Wohngebiets fortgeführt und an die Johannes-Gödel-Straße angeschlossen werden. Sie übernimmt damit zukünftig nicht nur die Funktion als Zufahrt zum Lebensmittelmarkt, sondern auch als Erschließungsstraße des geplanten Wohngebiets. Durch den Anschluss an die Panitzscher Straße wird eine möglichst kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt, ohne dabei bestehende Wohnlagen durch zusätzliche Verkehrsströme übermäßig zu belasten. 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. 455 m südlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 173, 175 und 691. Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 1,15 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 über beidseitige Gehwege erreichbar und liegen noch im direkten Gemeindegebiet.

## 8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Borsdorf obliegt dem ZV WALL, als Aufgabenträger der Trinkwasserversorgung. Er bedient sich dabei seiner Betreibergesellschaft, der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.

Östlich der Panitzscher Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 200 AZ, an welche das Plangebiet angeschlossen werden soll.

Im Zuge der Planstraße, welche später auch der Erschließung des im Westen geplanten Wohngebietes dienen soll, ist für die Trink- und Löschwasserversorgung des Einkaufsmarktes, der Wohnbebauung und des Sportplatzes ein Trinkwasserringschluss einzuordnen. Die Anbindepunkte für den Ringschluss befinden sich an den Trinkwasserleitungen DN 200 AZ in der Panitzscher Straße und DN 80 AZ in der Johannes-Göldel-Straße. Konkrete Leitungsbaumaßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Versorgung sind im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

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.

## 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 m<sup>3</sup>/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. Mit der Herstellung des o.g. Ringschlusses zwischen Panitzscher Straße und Johannes-Göldel-Straße könnten nach Auskunft der Leipziger Wasserwerke an der Panitzscher Straße 96 m<sup>3</sup>/h und an der Johannes-Göldel-Straße 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser geliefert werden. 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 zuständiger 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.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes hat in der inneren wie auch äußeren Erschließung im Freigefälle zu erfolgen. Zur Entsorgung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf es bei einer angestrebten Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen bereits in Zuge der Planung der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu möglichen Einleitbedingungen.

## **8.5 Niederschlagswasser**

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist, erfolgt gemäß der aktuellen Planung eine Rückhaltung des gesamten Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken.

Die Entleerung des Beckens erfolgt über eine redundante Hebeanlage mit einem maximalen Drosselabfluss von 2 l/s über den östlich der Panitzscher Straße verlaufenden Entwässerungsgraben in eine Regenwasserleitung des AZV Parthe.

Eine Abstimmung mit dem AZV Parthe, der unteren Wasserbehörde und der Straßenmeisterei erfolgte am 25.06.2021, einer gedrosselten Einleitung wird zugestimmt.

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

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünungen o.ä.) die Menge des ablaufenden Niederschlagswassers zu reduzieren. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Insoweit anfallendes Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen anfällt, bedarf dessen Verbringung der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit möglicher Verdunstungs- und/oder Sickeranlagen ist im Planverfahren zu prüfen.

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

## **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 sowie im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Deckung der Telekommunikationsanlagen beträgt i. d. R. 0,4 – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,8 – 1,0 m im Fahrbahnbereich. 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.

Die an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Bestandsleitung (Planeinschrieb) befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Baufensters sowie im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Im Zuge der Herstellung der geplanten Anlagen ist diese Leitung bei Erforderlichkeit in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.

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 als öffentliche Verkehrsfläche (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 erreichbaren 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 <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Fläche für Lebensmitteleinzelhandel</b>	<b>6.687</b>	<b>89,2</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	5.350	71,3
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.337	17,8
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>694</b>	<b>9,2</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b>	<b>119</b>	<b>1,6</b>
<b>Summe</b>	<b>7.500</b>	<b>100,0</b>

## 10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorhabenbezogenen 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.

### 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 werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen zur Pflanzung von Bäumen entlang eines Feldweges (M 2), Begründung von Ackerrändern (M 3) und Anpflanzen von drei Einzelgehölzen innerhalb des Plangebiets (M 4) vorgeschlagen, welche als Festsetzungen M 1 – M 3 in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Maßnahme M 1 wird nicht gesondert aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan übernommen, da sich diese aus den Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und aufgrund der Anwendung der GRZ ergibt.

#### M1 – Anpflanzen von Bäumen entlang eines Feldwegs

Etwa 1,7 km nördlich des Plangebiets soll nördlich des Ortsteils Panitzsch im gleichen Naturraum ein Feldweg als Kompensationsmaßnahme teilweise wiederhergestellt werden. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 154, 155 und 177 in der Gemarkung Panitzsch (Abb. 3 und 4).

Über die gesamte Länge (etwa 500 m) werden beidseits des Weges Laubbäume gepflanzt und die Ränder begrünt (vgl. auch M 2). Dafür sind einheimische Gehölze entsprechend den Empfehlungen aus LBV (2019) und RAS-LP 2 (1993) zu pflanzen. Es ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzengut zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu pflanzenden Bäume sollten eine Qualität als Hochstamm, 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm haben. Die Pflanzungen haben beiderseits des Feldweges jeweils versetzt zu erfolgen. Die Gehölze sind mit einem Wildverbisschutz zu sichern und sollen spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.



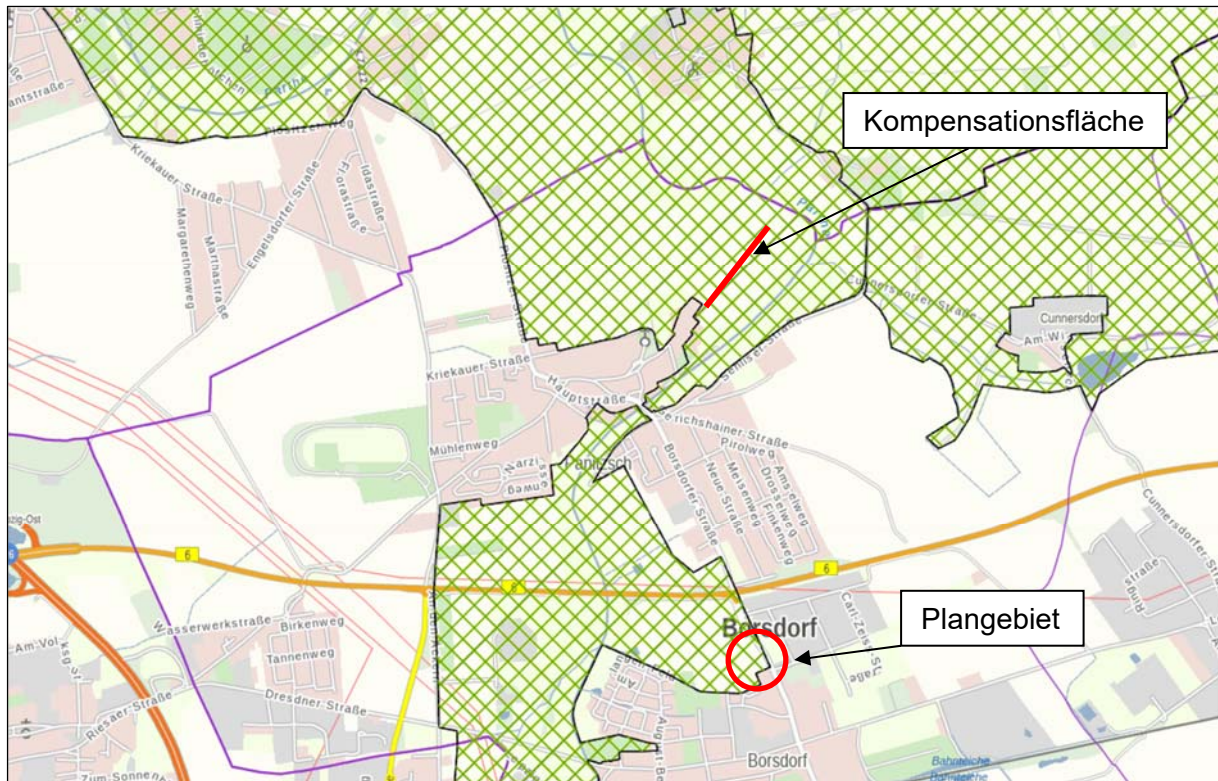


Abb. 3: Lage der Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2



Abb. 4: Räumliche Ausdehnung der Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2



### M 2 – Begrün von Ackerrändern

Im Zuge der Neuordnung des o.g. Feldweges und der Pflanzung von Bäumen entlang des Weges werden die Wegränder auf einer Breite von jeweils 2,50 Meter begrünt und somit aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Für den Saum ist eine Regiosaatgutmischung (für Felldraine und Säume mit 10 % Gräsern und 90 % Kräutern und Leguminosen) für das UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland einzusäen. Der Kräutersaum sollte zweimal jährlich (2. Junihälfte, Ende August) gemäht werden. Das Mahdgut ist direkt zu beräumen.

Die Maßnahmen M 1 und M 2 finden innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue Machern“ statt. Innerhalb des LSG „Partheaue“ waren lt. Auskunft des Zweckverbands Partheaue keine kommunalen Flächen vorhanden, die zu einer Kompensation nutzbar und sinnvoll aufwertbar gewesen wären. Die gewählte Kompensationsfläche befindet sich jedoch ebenfalls in einem LSG, welches zur Partheaue gehört und sich in geringer Entfernung zum Eingriffsort befindet. Durch die geplanten Maßnahmen kann eine Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes durch Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erzeugt werden. Die Maßnahmen tragen zu einer Steigerung des Landschaftsbildes und somit der Erholungswirksamkeit bei. Bei dem Weg handelt es sich um eine historische Wegebeziehung, die durch die Maßnahme gesichert werden soll. Sie wird regelmäßig von Spaziergängern und anderen Erholungssuchenden genutzt, wodurch sich eine Aufwertung der Erholungsfunktion des LSG ergibt. Durch die unmittelbare Gewässernähe zur Parthe selbst findet zudem eine gewässerverbundene Aufwertung statt.

### M 3 – Anpflanzen von drei Einzelgehölzen innerhalb des Plangebiets

Im Zuge der Erstellung der neuen Erschließungsstraße müssen 3 Straßenbäume gerodet werden. Es handelt sich um einen jungen Baumbestand ohne den Nachweis von Nestern, Höhlen oder anderen möglichen Brut- und Quartiersplätzen. Für die Rodungen müssen Ersatzpflanzungen innerhalb der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Dafür sind einheimische Gehölze entsprechend den Empfehlungen aus LBV (2019) und RAS-LP 2 (1993) zu pflanzen. Es ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzengut zu verwenden. Bei den erforderlichen Pflanzqualitäten und Zusatzmaßnahmen ist sich an Maßnahme M 2 (Pflanzen von Bäumen entlang einem Feldweg) zu orientieren. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

## **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. Die Bäume 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 verwerten. 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 „Erdarbeiten“ 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. Als relevante Immissionsorte (IO) im Umfeld des Plangebiets wurden das Wohngebäude Panitzscher Straße 23 (IO 01) und 25 (IO 05) sowie drei künftige Grundstücke im westlich angrenzenden, geplanten Wohngebiet (IO 02-04) bestimmt. Für die Immissionsorte im künftigen Wohngebiet wurden die Punkte innerhalb der geplanten Baugrenzen angenommen, welche dem Lebensmittelmarkt voraussichtlich am nächsten liegen werden, da die genauen Standorte der künftigen Bebauung hier noch nicht feststehen. Es wurde somit ein Worst-Case-Ansatz zur Beurteilung herangezogen. 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 allen untersuchten Immissionsorten tags unterschritten werden. Die Orientierungswerte nachts (zwischen 22 und 23 Uhr) werden ebenfalls durchgängig eingehalten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ergibt sich an den IO 2-4 zwischen 5 und 6 Uhr bei einer Anlieferung mit einem LKW. Es wird daher festgesetzt, dass eine Nachtanlieferung per LKW zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig ist.

Damit ist die prinzipielle Umsetzung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ ausgewiesenen Vorhabens am Standort möglich.

Für das konkret betrachtete Planungsbeispiel sind folgende Hinweise bzw. Anforderungen zu beachten:

- 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 nicht möglich.
- 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 14 ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen

Tab. 3: Emissionsdaten lufttechnische Anlage, tags/nachts

Anlage	L <sub>WA,max,tags</sub> [dB(A)]	L <sub>WA,max,nachts</sub> [dB(A)]
Integralanlage inklusive Gaskühler	74,0	64,0
Abluft der Kühlzellen Backwarenraum	74,0	64,0
Lüftung Backwarenraum	74,0	64,0

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 Bau des Lebensmittelmarktes, 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. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### 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/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV). Bei Fragen zu

Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

#### Agrarstruktur

An das Plangebiet angrenzende Flächen (Flurstück 327/3) sind derzeit noch bis zum 30.09.2023 an den regionalen Landwirtschaftsbetrieb Dieter und Gabriele Laufer GbR, Pehritzscher Str. 6, 04838 Jesewitz, OT Wöllmen verpachtet. Sollten landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für Baustelleneinrichtungen etc. in Anspruch genommen werden müssen, ist dies mit dem o.g. Betrieb abzusprechen. Der wirtschaftliche Fortbestand des landwirtschaftlichen Unternehmens muss gewährleistet sein. Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Höherwertige Böden dürfen nicht mit geringwertigem Bodenmaterial überschüttet werden. Nachteilige Eingriffe in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Nachbarflächen, einschließlich der Wege und Feldzufahrten sind möglichst gering zu halten. Die Funktionsfähigkeit der von den Bau- und Kompensationsmaßnahmen berührten Meliorationsanlagen landwirtschaftlicher Grundstücke sind weiterhin zu gewährleisten.

#### Straßenbau

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

#### Ergebnismitteilung von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben davon unberührt.

#### Grundwasserwideranstieg

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, rechtzeitig ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung

Für das Plangebiet wird die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung empfohlen.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**BauNVO (2021):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNatSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**KrWG (2021):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

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

**SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

**SächsLPIG (2021):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).

**SächsNatSchG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) 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 Leipzig-West Sachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**Statistisches Bundesamt (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Wiesbaden.

## Internetseiten

**LfULG (2022):** 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 15.03.2022.

**RAPIS (2022):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html), letzter Aufruf am 15.03.2022.

## **ANLAGE 1**

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines  
Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße,  
GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
vom 16.03.2020  
mit Klarstellung vom 02.10.2020



## **ANLAGE 2**

Schalltechnische Untersuchung,  
Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik  
vom 25.08.2021

### **ANLAGE 3**

Baugrundgutachten,  
Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol.  
vom 27.11.2019  
mit Ergänzungen vom 08.05.2020 und 20.08.2021

## **ANLAGE 4**

Verkehrsanlagenplanung - Vorplanung,  
Ingenieurbüro Zimmermann  
vom 02/2020

## **ANLAGE 5**

Entwurf Entwässerungsplanung  
Ingenieurbüro Hubert Beyer  
vom 07/2021