

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1**

04451 Borsdorf



Projekt:

**Flächennutzungsplan Gemeinde Borsdorf
1. Änderung**

Umweltbericht zum 2. Entwurf

Erstellt:

März 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zscheppeln · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zscheppeln

Bearbeiter:

B. Eng. K. Kätzel

Projekt-Nr.

20-059

geprüft:



Dipl.-Ing. S. Winkler

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung	3
2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen.....	5
3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	5
3.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	5
3.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ..	6
3.2.1 Standortbedingungen und Planungsziele	6
3.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	8
3.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung	9
3.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung	12
3.3 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	13
3.4 Artenschutz	13
4 Flächenbilanz	14
5 Zusätzliche Angaben	14
5.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	14
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	15
Quellenverzeichnis.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gegenüberstellung wirksamer und hier betrachtete 1. Änderung des FNP Borsdorf.....	7
---	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bewertung der Beeinträchtigung / Belastung der einzelnen Schutzgüter des Plangebietes im Ist-Zustand	8
Tab. 2: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung....	11
Tab. 3: Zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt.....	12
Tab. 4: Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereichs vom rechtskräftigen FNP zur 1. Änderung.....	14
Tab. 5: planbedingte Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz des FNP Borsdorf	14

Anlass und Inhalt der Planänderung

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.07.2005 in Kraft.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch das nunmehr abgeschlossene Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ bzw. des inzwischen bereits genehmigten und realisierten Standortes des Lebensmitteldiscounters einschließlich der im Bebauungsplanverfahren geprüften und festgesetzten Erweiterung sowie des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ sowie durch die langfristig vorgesehene Errichtung einer öffentlichen Parkanlage.

Die Erweiterung des Siedlungskörpers auf noch unverbaute Flächen im Norden des Ortsteils Borsdorf begründet sich aus der heute bereits bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der weiterhin voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung. Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2015 vor. Demzufolge hat die Gemeinde Borsdorf im Gegensatz zum Landkreis Leipzig und der demografischen Entwicklung im Freistaat Sachsen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen. Ausschlaggebend sind hierfür auch die Entwicklungen im benachbarten Oberzentrum Leipzig, mit einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, stark ansteigenden Mietpreisen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Das INSEK schließt hieraus auf hinreichend vorteilhafte Entwicklungschancen für Borsdorf in der Zukunft.

Gleichzeitig stellt das INSEK sowie das sich derzeit in Aufstellung befindende Gesamtstädtische Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO) fest, dass innerörtliche Bauflächenreserven weitgehend ausgeschöpft sind. Für die bestehenden Bebauungsplangebiete sowie weitere Innenbereichspotentiale gemäß § 34 BauGB geht die Gemeinde von einem realistischen Potenzial von ca. 50 zusätzlichen Wohneinheiten aus, die noch auf leeren Baugrundstücken möglich wären. Die Daten stammen aus der am 8. Juni 2023 veröffentlichten 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (StaLA) des Statistisches Landesamtes des Freistaates Sachsen. Es wurden auch innerörtliche Industrie- und Gewerbebrachen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen untersucht. Die größten Brachflächen im Gemeindegebiet sind die Flächen der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Straße östlich von Borsdorf sowie die ehemaligen Stallungen an der Langen Straße im Nordosten von Panitzsch. Diese Flächen sind jedoch städtebaulich nicht integriert, eine Entwicklung für Wohnzwecke und für Einzelhandel wäre daher nur schwierig umsetzbar. Im Ortsteil Borsdorf kommen die Brachflächen an der Industriestraße 93, der Bahnhofstraße 6-10 und der Grimmaischen Straße 8 für eine städtebauliche Entwicklung in Frage. Allerdings ist hier eher eine städtebauliche Nachverdichtung vorrangig mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Grundstücke für Einfamilienhäuser sollen hier nicht entwickelt werden. Aufgrund teilweise schwieriger Eigentumsverhältnisse sind die Planungen für diese Flächen noch nicht weit vorangeschritten.

Die anhaltende Suburbanisierung aus dem Oberzentrum Leipzig, steigende Mietpreise und die sehr gute verkehrliche Anbindung führen seit Jahren zu einer stabil hohen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Borsdorf. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über nur sehr begrenzt aktivierbare Innenentwicklungspotenziale.

Zudem hat die Gemeinde festgestellt, dass insbesondere ältere Menschen häufig allein in nicht mehr bedarfsgerechten, oftmals zu großen Wohnhäusern leben und aufgrund fehlender geeigneter Alternativangebote nicht umziehen können. Das geplante Wohngebiet weist aufgrund seiner Lage mit einer guten Nahversorgungsinfrastruktur, der Nähe zum Bahnhof sowie einer insgesamt guten fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen eine besondere Eignung für ältere Bewohnerinnen und Bewohner auf.

Vorgesehen sind daher auch Wohnangebote mit schwellenfreien Zugängen, barrierearmen Grundrissen und altersgerechter Ausstattung, insbesondere im Bereich der Sanitärbereiche, um ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen.

Aufgrund der fehlenden innerörtlichen Bauflächenpotenziale hat sich die Gemeinde Borsdorf dazu entschlossen, die Ortslage Borsdorf nach Norden zu erweitern und damit noch unverbauten Flächen für eine Neubebauung in Anspruch zu nehmen. Die gewählte Fläche ist dabei eine von wenigen verfügbaren in Borsdorf, auf denen eine Neubebauung vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielstellungen noch möglich ist. Im inzwischen gültigen Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021) sind die Flächen entlang der Parthe als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie VRG Hochwasserschutz ausgewiesen. Weite Teile der Flächen um die Ortsteile Borsdorf, Panitzsch und Zweenfurth sind zudem Regionalen Grünzügen zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächen um den Ortsteil Panitzsch herum sowie östlich von Borsdorf und westlich von Zweenfurth sind als Vorranggebiete Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich im Bereich der FNP-Änderung ist die Ackerfläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie teilweise Arten- und Biotopschutz ausgewiesen und somit einer Abwägung zugänglich. 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 Ausweisung der Vorranggebiete wird die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Borsdorf somit bereits stark eingeschränkt. Es werden keine Vorranggebiete oder Regionalen Grünzüge von der Planung berührt. Die Planung stellt somit die städtebaulich und raumordnerisch vertretbarste Lösung zwischen der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Borsdorf und dem Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile dar.

Die derzeitige Bewirtschafter der Fläche verfügt nach eigenen Aussagen 758 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Daher ist durch den Entzug von reichlich 3 ha nicht von einer Existenzgefährdung des Betriebes durch die Umsetzung dieser Maßnahme auszugehen.

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

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

Die 1. Änderung des FNP erfolgt für den Geltungsbereich der o.g. Bebauungspläne. Somit umfasst der Änderungsbereich des FNP die Flurstücke 328/6 und 328/7 der Gemarkung Panitzsch. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,25 ha. Mit der Änderung des FNP wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Fläche des allgemeinen Wohngebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Der bereits genehmigte und errichtete Einzelhandelsstandort wird als Anpassung an den Bestand als sonstiges Sondergebiet „Handel“ dargestellt. Im Westen des Änderungsbereiches

wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage dargestellt.

Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 Satz 5 beschränkt sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - soweit bereits eine Umweltprüfung auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wurde - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (Abschichtungsregelung). Nach der amtlichen Begründung zum Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) besteht nicht nur die Möglichkeit eine Umweltprüfung der höherrangigen Planungsebene auf die nachgeordnete Planungsebene abzuschichten, sondern gilt auch umgekehrt (vgl. auch KUSCHNERUS 2004).

Aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung für die B-Plangebiete „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt bzw. Wohnbebauung“ wird der hier im Rahmen der FNP-Änderung durchgeführte Umweltbericht auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne wird auf deren Umweltberichte verwiesen. Parallel zur FNP-Änderung liegt bereits der Umweltbericht zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ (BÜRO KNOBLICH 2022A) vor. Zusätzlich erfolgt derzeit die Beteiligung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ und dessen Umweltbericht (BÜRO KNOBLICH 2025). Für den Bereich des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ wurde eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ für den Geltungsbereich vollzogen. Für den Bereich des Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ wurde zum derzeitigen Planungsstand ebenfalls ein Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG beantragt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine positive Stellungnahme konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans.

Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

1.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Umweltauswirkungen durch den Planungsstandort wird im nachfolgenden eine komprimierte Vorgehensweise zugunsten der schnelleren Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet.

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 1. Änderung des FNP Borsdorf einhergehen. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

- geringe Konfliktintensität: umweltverträglicher Standort
- mittlere Konfliktintensität: bedingt umweltverträglicher Standort
- hohe Konfliktintensität: umweltunverträglicher Standort

1.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Borsdorf wird als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist daher für die Ausweisung einer Sonderbaufläche, eines Wohngebietes sowie einer Grünfläche mit Zweckbestimmung als Parkanlage im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

Diese Einschätzung beruht auf der bestehenden starken Vorbelastung des Areals durch den angrenzenden Straßenverkehr (vor allem die Panitzscher Straße als Zubringer zur etwa 300 m nördlich liegenden Bundesstraße 6), die südlich angrenzende Nutzung als Wohnstandort sowie Mischnutzung, die östlich und nordöstlich gegenüberliegende Gewerbenutzung und die aktuelle Nutzung der Fläche selbst für die Landwirtschaft mit den damit einhergehenden Störwirkungen auf die Umweltschutzgüter.

Im Sinne der Absichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, in den parallellaufenden Bebauungsplanverfahren weiter zu untersetzen.

1.2.1 Standortbedingungen und Planungsziele

Der Geltungsbereich der für die 1. Änderung des FNP vorgesehenen, derzeit für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche umfasst im Osten eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel, zentral eine Wohnbaufläche und im Westen eine öffentliche Grünfläche, sowie eine durch das Gebiet führende Erschließungsstraße (vgl. Abb. 3). Die bestehende Nutzung erfolgt durch eine intensive Landwirtschaft.

Die Umsetzung des geplanten Einzelhandelsstandortes sowie der Wohnbauflächen und der Grünanlage ist erst nach Abschluss eines B-Planverfahrens möglich. Diese B-Pläne wurden bereits im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Ihnen wurde jeweils ein Umweltbericht nach Anlage 2 BauGB beigelegt, in denen die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Für die Änderung des FNP werden die Ergebnisse der dortigen Umweltprüfung einbezogen.

Gemäß Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie randlich eines Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz (vgl. hierzu Kap. 1.2.3).

Für das gesamte Plangebiet und dessen Nahbereich sind keinerlei Kulturdenkmale verzeichnet (GEOSN 2026). Es befindet sich jedoch innerhalb eines Bereiches mit archäologischer Relevanz. Dies begründen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithische Siedlung [D-55050-02]; LFA 2025).

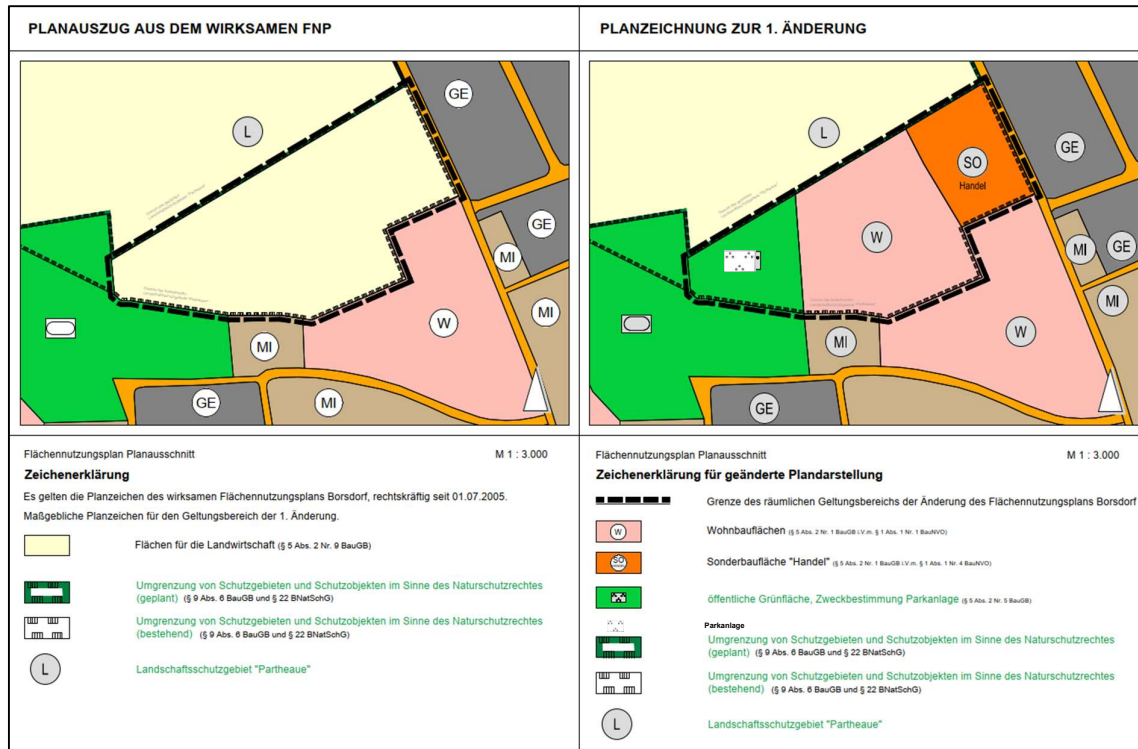


Abb. 1: Gegenüberstellung wirksamer und hier betrachtete 1. Änderung des FNP Borsdorf

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Gemeinde Borsdorf
Gemarkung	Flurstücke 327/3 (tlw.) und 328/7 Gemarkung Panitzsch sowie Flurstück 61/47 Gemarkung Borsdorf
Lage	nördlich des Zentrums von Borsdorf an der Panitzscher Straße (Zubringer B6)
Größe	etwa 1,01 ha Geltungsbereich des B-Plans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ etwa 3,24 ha Geltungsbereich des B-Plans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Flächen für die Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Landwirtschaftliche Nutzung
Festsetzung FNP Planziel	Sonderbaufläche Einzelhandel, Wohnbauflächen, öffentliche Grünfläche (Parkanlage), Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich des Einzelhandels bereits abgeschlossen (Satzungsbeschluss und Umsetzung) Bebauungsplanverfahren zur Wohnbebauung (westlicher Teil der FNP-Änderung) wird parallel durchgeführt

1.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1: Bewertung der Beeinträchtigung / Belastung der einzelnen Schutzgüter des Plangebietes im Ist-Zustand

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II - III	<ul style="list-style-type: none"> hohe anthropogene Überprägung intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden und Westen Siedlungsflächen angrenzend im Osten Kreisstraße angrenzend
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> vorhandene Belastung durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung Pseudogley aus periglaziärem kiesführenden Schluff (Sandlöss; Geschiebelehm) über glazigenem kiesführenden Lehm (Geschiebelehm) im nördlichen Bereich des Plangebietes und Lockersyrosem aus gekipptem kiesführenden Sand im südlichen Bereich hohes Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe übrige Bodenfunktionen gering-mittel keine besonderen Standorteigenschaften Ackerzahl von 51 (im Bereich Handel) und 49 (übriger Änderungsbereich) es liegen keine Altlasten vor
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet keine Oberflächengewässer im / am Plangebiet vorhandene (stoffliche) Belastung durch Landwirtschaft (insbes. Nitrateinträge) Einstufung chemischer und mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers „Parthegebiet“ mit „schlecht“
Klima / Luft	II - III	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet Ackerfläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet keine bedeutsame klimatische oder lufthygienische Ausgleichsfunktion für Siedlungsraum (Belastungsraum) durch Bewirtschaftung der Ackerfläche gelegentlich Erzeugung von Stäuben mikroklimatische Beeinflussung der Randbereiche des Plangebietes durch versiegelte angrenzende Wohn- und Verkehrsflächen
Pflanzen	I-II	<ul style="list-style-type: none"> hohe anthropogene Überprägung geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung geringe Biotopausstattung junger, straßenbegleitender Gehölzbestand entlang Panitzscher Straße eingrünender Gehölzbestand zwischen Sportplätzen und Siedlungsbebauung in Abgrenzung zum landwirtschaftlichen Acker keine gesetzlich geschützten Biotope oder schützenswerte Pflanzenbestände im Vorhabenbereich

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> hohe anthropogene Überprägung Vorkommen von Kulturfolgern / störungsunempfindlichen, ubiquitären Arten streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten Entfernung zum nächsten FFH-Gebiet „Partheaue“ beträgt 380 m
Biologische Vielfalt	II - III	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinflussung durch regelmäßige intensive Bewirtschaftung
Landschafts-/ Ortsbild	II - III	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch angrenzenden Straßenverkehr (Kreisstraße, Bundesstraße) sowie Gewerbegebiet nutzungsgeprägtes Ortsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung Lage innerhalb Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“
Mensch	II - III	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe keine öffentliche Nutzung
Kultur-/ Sachgüter	-	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmale vorhanden, nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Relevanz
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung / Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

1.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Ein Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes für Arten und Biotopschutz**. Nach Regionalplan dienen die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz dem großräumig übergreifenden Biotopverbund. Die Vorbehaltsgebiete dienen dabei als Verbindungsbereiche im Übergang zur Partheaue. An den tatsächlichen Gegebenheiten kann jedoch nicht abgeleitet werden, woher dieser Biotopverbund führen soll. Die Fläche endet an Bundesstraße, Kreisstraße und Siedlungsrand. Ein Biotopverbund kann hier nicht sinnvoll hergestellt werden. Die Planung tangiert zudem nur den äußersten Randbereich des VBG. Ein Zuwiderlaufen der regionalplanerischen Belange kann nicht abgeleitet werden. Entsprechend Z 4.1.1.21 ist die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer einschließlich ihrer Auen, als wesentlicher Bestandteil des großräumig übergreifenden Biotopverbunds, wiederherzustellen und zu sichern. Die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit der Parthe und deren Aue werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-West Sachsen festgelegten **Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft**, Vorbehaltsgebiete begründen jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber anderen Nutzungen, sondern verleihen der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht. Die Planung betrifft lediglich eine kleinräumige Randfläche des großräumigen Vorbehaltsgebietes. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von Pflegeplätzen, die Anpassung an den demografischen Wandel sowie die konzentrierte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die ergänzende öffentliche Grünanlage stärkt zudem die siedlungsnahen Erholungsfunktion und übernimmt klimatische Ausgleichsfunktionen am Siedlungsrand. Insgesamt stehen der

Planung daher gewichtige Belange der Raumordnung gegenüber, sodass der landwirtschaftliche Belang im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden kann.

Die dauerhaften Auswirkungen durch Überbauung auf die Filter- und Pufferfunktion (Grundwasserschutzfunktion) werden im Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ entsprechend Handlungsempfehlung (SMUL 2009) bilanziert. Für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ wurde eine bedeutend umfangreichere Bilanzierung der beeinträchtigten **hohen Bodenfunktionen** vorgenommen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (Abfrage 2022) ältere Bodenkarten zugrunde lagen. Diese stellten weitaus höhere Bodenfunktionen im Plangebiet dar, als dies aktuell der Fall ist. Durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Fläche (GRZ), teilweise vorgenommenen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und begrünten Dachflächen wird dem Vermeidungs- und Minderungsgeboten Rechnung getragen. Die Anlage eines Parks als dauerhafte Grünfläche sowie Pflanz- und Begrünungsgebote tragen zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens bei. Entsprechend Entsiegelungserlass des SMUL sind prioritär die Möglichkeiten von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Derartige Flächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Zudem kann das Kompensationserfordernis für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ durch die grünordnerischen Maßnahmen bereits vollständig erfüllt werden, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden.

Für den Geltungsbereich des FNP liegen sowohl im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ als auch für das angrenzende Wohngebiet im Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ eigenständige, fachgutachterlich erarbeitete **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepte** vor. Darin wird die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung bzw. Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen. Die konkreten Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren verbindlich geregelt und im weiteren Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe soweit wie möglich vermieden werden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebsbereiche im Sinne der Seveso-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG bzw. 2012/18/EU), sodass keine Konflikte im Hinblick auf schwere Unfälle oder Gefahrenbereiche bestehen. Hinsichtlich gewerblicher Geräuscheinwirkungen für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ wurde eine aktualisierte **Geräuschimmissionsprognose** (LÜCKING & HÄRTEL GMBH, Stand 28.01.2026) erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geeigneter baulicher und architektonischer Maßnahmen – insbesondere Grundrissorientierung, lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume sowie ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die erforderlichen Festsetzungen werden im parallel geführten Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ verbindlich umgesetzt. Auch für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (GORITZKA 2021). In Folge dessen wurde festgesetzt, dass eine Nachtanlieferung per LKW zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen damit keine unüberwindbaren immissionschutzrechtlichen Konflikte. Die Anforderungen des § 50 BImSchG werden beachtet und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden gewährleistet.

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue“. Der Teil der Fläche für den Handel wurde bereits aus dem LSG ausgegliedert. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Eine positive Stellungnahme konnte der Gemeinde zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden. Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“.

Tab. 2: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Flächenversiegelung • Begrenzung des Versiegelungsgrades auf Mindestmaß • Verlust landwirtschaftlicher Ackerfläche (~4,25 ha)
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit steigendem Versiegelungsgrad • keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen • Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplänen festgesetzt • Funktionsminderung der beeinträchtigen hohen Bodenfunktionen wird bilanziell ermittelt und auch durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens werden in den Bebauungsplänen beschrieben
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> • dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers über Versickerung, Verdunstung oder Brauchwassernutzung wird mit den jeweiligen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen und festgesetzt → dadurch keine oder nur geringe Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad • Entfall landwirtschaftlich bedingter stofflicher Beeinträchtigungen • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers werden in den Bebauungsplänen beschrieben
Klima / Luft	I-II	<ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse • Veränderung mikroklimatischer Bedingungen durch Straßen und Gebäude • keine Veränderung des Zustandes des Schutzgutes Luft aufgrund bestehender Vorbelastungen vielmals gleichen Wirktyps (verkehrsbedingte Luftschadstoffe)
Pflanzen	I-II	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Acker- und Grünflächen sowie Gehölzbestand • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen werden in den Bebauungsplänen beschrieben
Tiere	I-II	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von vorbelasteten Gehölz- und Grünflächen und damit Lebensräumen • Neuschaffung Lebensräume (z. B. für gehölzgebundene Tiere) durch Neuanpflanzungen als Ausgleich (Festsetzung in den Bebauungsplänen) • Beeinträchtigung zum FFH-Gebiet „Partheaue“ kann aufgrund der Distanz ausgeschlossen werden • Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden in den Bebauungsplänen beschrieben

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> in Teilen Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet durch Erhöhung der Strukturvielfalt (grünordnerische Festsetzungen der Bebauungspläne und Grünflächen der Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)) dafür Entfall landwirtschaftlich typischer Arten
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes durch direkte Anbindung an bestehende Bebauung und Verkehrswege
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> nur geringfügige Mehrbelastung des Zustandes des Schutzgutes Mensch aufgrund bestehender Vorbelastungen vielmals gleichen Wirktyps (verkehrsbedingte Luftschadstoffe, Schall der Nutzung des Plangebietes für die Landwirtschaft sowie der angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Wohnflächen) Schaffung von öffentlichen, der Erholung dienenden Grünflächen Vermeidungsmaßnahmen gegen Emissionen werden in den Bebauungsplänen beschrieben
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine absehbare Beeinträchtigung
Gesamt	I-II	

*Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

1.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Tab. 3: Zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

Planungsaspekt	Beurteilung
beachtliche Umweltschutzziele	<ul style="list-style-type: none"> gesetzliche Vorgaben sind zu beachten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden bzw. werden im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt Artenschutz wird gewährleistet
Prognose bei Nullvariante	<ul style="list-style-type: none"> keine Verbesserung für Schutzgüter kurz- bis mittelfristig zu erwarten, aber auch keine wesentliche Verschlechterung
erhebliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen auf Schutzgüter Fläche, Boden Verlust von Biotoptypen (Acker) die erheblichen Auswirkungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert, die im jeweiligen Bebauungsplan konkretisiert werden
Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> das Vorhaben stellt infolge d. rechtl. Vorgaben einen Eingriff in Natur u. Landschaft dar Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Emissionen, zum Schutz des Grundwassers und Bodens und zum Schutz bestehender Gehölzbestände sowie zum Artenschutz Festsetzungsempfehlungen zur Verminderung von Lärmemissionen erfolgen im Bebauungsplan

Planungsaspekt	Beurteilung
Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> • in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen erfolgt eine verbalargumentative und quantitative Bilanzierung des Eingriffs und des sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs nach Sächsischer Handlungsempfehlung (SMUL 2009) • Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ nicht vollständig möglich → Hinzunahme externer Kompensationsflächen • für den Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ kann die Kompensation vollständig innerhalb des Geltungsbereiches abgegolten werden
Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsanalyse der Gemeinde Borsdorf als Teilkonzept des INGEKO (Wohnen und Senioreneinrichtung) • Bedarf Einzelhandel durch INSEK begründet (Intensivierung des Einzelhandelsangebotes)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprägung durch Verkehrs-, Siedlungs- und Gewerbenutzung sowie die Landwirtschaft im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung und damit zusammenhängender Vorbelastungen der Schutzgüter • umweltverträglicher Standort mit insgesamt geringer Konfliktintensität • Konflikte werden als bewältigbar angesehen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> • Standort ist für das Planvorhaben geeignet, • unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung

1.3 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die 1. Änderung des FNP Borsdorf stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche, exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung bzw. wurden bereits entsprechend umgesetzt.

1.4 Artenschutz

Sofern Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG erwartet werden, sind diese ebenso in den Unterlagen zu den jeweiligen Bebauungsplänen zu beachten. Für den bereits rechtskräftigen und umgesetzten Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ wurden im Rahmen des Umweltberichts die Belange des Artenschutzes betrachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wurde dabei nicht erkannt. Auch für den parallel im Entwurf befindlichen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ wurde eine Artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG konnte dabei nicht festgestellt werden. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans tragen jedoch zu einer ökologischen Aufwertung der bisher unstrukturierten Ackerfläche bei. Durch eine dauerhafte Begrünung des Bodens sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden neue Habitatangebote für siedlungsbezogene Arten geschaffen.

Flächenbilanz

Die mit der 1. Änderung des FNP einhergehenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsart in Bezug auf die Flächen des Geltungsbereiches und das Gesamtflächenverhältnis des FNP Borsdorf ist den nachfolgenden Tab. 4 und Tab. 5 zu entnehmen.

Tab. 4: Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereiches vom rechtskräftigen FNP zur 1. Änderung

Nutzungsart	FNP – Ist		FNP - 1. Änderung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Flächen für die Landwirtschaft	4,25 ha	100 %	-	-
Sonderbaufläche Handel	-	-	1,01 ha	24 %
Wohnbaufläche	-	-	2,36 ha	55 %
Grünanlage	-	-	0,88 ha	21 %
Gesamt	4,25 ha	100 %	4,25 ha	100 %

Tab. 5: planbedingte Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz des FNP Borsdorf

Nutzungsart	Summe FNP Borsdorf – Stand 2015*		Summe FNP Borsdorf – 1. Änderung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Flächen für die Landwirtschaft	947 ha	71,9 %	942,75	71,6 %
Sonderbauflächen gesamt	36 ha	2,7 %	37,01	2,8 %
Wohnbaufläche	172 ha	13,1 %	174,36	13,2 %
Grünfläche	162 ha	12,3 %	162,88	12,4 %
Gesamtfläche alle Nutzungsarten des FNP Borsdorf	1.317 ha	100 %	1.317 ha	100 %

* Flächenangabe durch Gemeinde Borsdorf, Bürgerservice und Bauverwaltung, vom 14.05.2020

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die planbedingten Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz des FNP Borsdorf sehr gering sind.

Zusätzliche Angaben

1.5 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die hier vorgenommenen Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ sowie dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten sowie der bereits durchgeführten Vor-Ort-

Erfassungen im Februar 2020, Juli 2022 und September 2023 vorgenommen. Für den FNP wird erwartet, dass die aufgezeigten Konfliktpotenziale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

1.6 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v. a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Eine Aufschlüsselung der Maßnahmen zur Überwachung erfolgt in den Umweltberichten zu den beiden Bebauungsplänen und ist kontinuierlich fortzuführen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, März 2026

Quellenverzeichnis

BÜRO KNOBLICH (2022A): Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“. Teil 2 Umweltbericht. März 2022.

BÜRO KNOBLICH (2025): Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“. Teil 2 Umweltbericht. März 2025.

GEOSN (2026): Landesamt für Geobasisinformation Sachsen. Geoportal Sachsenatlas. Abruf verschiedener Themenkarten. Im Internet unter: <https://www.geodaten.sachsen.de/downloadbereich-dop-4826.html>.

GORITZKA (2021): Goritzka Akustik. Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik. Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr.: 5523. Immissionsschutz | Bauleitplanung. Schallimmissionsprognose. Version 5.0 | 25.08.2021.

KUSCHNERUS, U.; GÜNTHER, H.; STEHR, V. (2004): Rechtsprechungsübersicht | Aus der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | NWVBI 2004, 297-304.

LFA (2025): Landesamt für Archäologie des Freistaates Sachsen. Stellungnahme zu Vorhaben Panitzsch (Flst. 328/7) und Borsdorf (Flst. 61/47), Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung" (Vorentwurf), Lkr. Leipzig. 13.01.2025.

RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen; Regionalplan Leipzig-West Sachsen. Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020. Einschließlich Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen.

SMUL - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden.