

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Borsdorf**  
**Rathausstraße 1**  
**04451 Borsdorf**



Projekt:

**Bebauungsplan**  
**„Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf -**  
**Wohnbebauung“**

**Begründung zum Entwurf**  
**Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Mai 2026**

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Reinbold B. Sc.  
N. Schürmann M. Sc.

Projekt-Nr.

20-059

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1	Plangrundlage .....	5
2.2	Planungsverfahren .....	6
2.3	Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung .....	7
2.4	Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung .....	7
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>9</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes .....	9
4.2	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	9
4.3	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	10
4.4	Altlasten und Kampfmittel .....	10
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Landesplanung .....	11
5.2	Regionalplanung.....	12
5.3	Flächennutzungsplanung.....	13
5.4	gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	15
5.5	Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO) - Arbeitsstand .....	15
<b>6</b>	<b>geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>16</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Verkehrsflächen.....	19
6.5	Grünflächen.....	19
<b>7</b>	<b>örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>20</b>
7.1	Stellplätze und Garagen .....	20
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>20</b>
8.1	Verkehrerschließung.....	20
8.2	Trinkwasserversorgung .....	21
8.3	Löschwasserversorgung.....	21
8.4	Schmutzwasserbeseitigung .....	21
8.5	Niederschlagswasserentsorgung .....	22
8.6	Stromversorgung .....	23
8.7	Gasversorgung.....	23
8.8	Telekommunikation .....	24
8.9	Abfallentsorgung.....	24
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>25</b>
9.1	Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet.....	25
9.2	Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....	27
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>29</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>		<b>31</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf.....	6
Tab. 2:	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die betroffene Bereiche .....	26
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (© RAPIS, 09/2023), nicht maßstäblich.....	9
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (RAPIS, 10/2023), nicht maßstäblich .....	14
Abb. 3:	Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Stand 2026), nicht maßstäblich .....	15

## Anlagen

Anlage 1:	Baugrundgutachten (Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch Dipl.-Geol., 27.11.2019)
Anlage 2:	Erläuterungen zum Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept (Ingenieurbüro Hirsch, 05.03.2026)
Anlage 3:	Geräuschimmissionsprognose (Lücking & Härtel GmbH, 27.02.2026)
Anlage 4:	Verkehrsuntersuchung "B-Plan „Einzelhandel nördlich Otto-von-Guericke-Straße“ in Borsdorf, EIBS GmbH, 29.06.2023

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns Borsdorf, westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an und stellt eine städtebauliche Arrondierung dar. Derzeit wird das Plangebiet fast vollständig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Borsdorf. Direkt an der Panitzscher Straße wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“) für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (ALDI-Markt) geschaffen. Inzwischen ist das Vorhaben fast vollständig umgesetzt.

Durch die Anbindung an bestehende Wohnbebauung sowie vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur wird eine effiziente Flächennutzung gewährleistet. Zusammenhängende Freiräume bleiben in ihrer grundsätzlichen Funktionsfähigkeit erhalten; regionale Grünzüge oder Grünzäsuren werden nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand dient der landschaftlichen Einbindung und der klaren Definition des Siedlungsabschlusses.

Auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes gegeben. Eine Kindertagesstätte befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m, die nächstgelegene Grundschule im Ortsteil Panitzsch in etwa 1,8 km Entfernung. Weiterführende Schulen, wie das Gymnasium, sind in einer Entfernung von ca. 900 m erreichbar.

Die Gemeinde sieht auch unter Berücksichtigung der regionalisierten Bevölkerungsprognosen keinen Anlass, den Umfang des Vorhabens zu reduzieren. Der Bebauungsplan umfasst ca. 22 Einfamilienhausgrundstücke, der weit überwiegende Teil der Fläche dient der Schaffung dringend benötigter Angebote für seniorengerechtes Wohnen. Für diese Nutzungsarten besteht aufgrund des demografischen Wandels ein klar belegbarer Bedarf, wie auch die Altersstrukturprognosen zeigen

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 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.

Das gewählte Plangebiet stellt daher die städtebaulich, funktional und infrastrukturell geeignetste Entwicklungsfläche dar. Die Planung bewegt sich im Rahmen einer maßvollen Erweiterung am bestehenden Siedlungsrand und überschreitet nicht das für die Eigenentwicklung erforderliche Maß. Sie trägt zur qualitativen Anpassung der

Wohnungsstruktur an die demografische Entwicklung bei, ohne zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Errichtung von Einfamilienhäusern, Gebäuden für Seniorenwohnen, und ggf. Gebäuden mit ergänzenden medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation vorgesehen. Der Anschluss des Wohngebietes an die Panitzscher Straße sowie an das Lebensmittelmarkt erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen, welche zur Errichtung der Ortsstraßen (Planstraße A und Planstraße B) festgesetzt werden. Die Erschließung der geplanten Grundstücke soll über die im Süden des Plangebietes liegende Johannes-Göldel-Straße erfolgen, welche an die angrenzende Industriestraße anschließt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, um den Bedarf an dringend benötigten Seniorenwohnungen gerecht zu werden sowie neue Bauplätze zur Abrundung der Ortslage zu schaffen.

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vom 01.07.2005 vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf ist für die Plangebietsfläche eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Deckung des Bedarfes an Seniorenwohnungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Städtebauliche Abrundung der Ortslage
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken
- Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und Abgrenzung vom künftigen Außenbereich

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug des Vermessungsbüros Martin Meyer (ÖbVI) (Stand 25.05.2022).

## 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.01.2020, Amtsblatt 14.02.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	20.01.2025 bis 21.02.2025
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	11.12.2024 bis 24.01.2025
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	siehe Planurkunde
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	siehe Planurkunde
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	nach Satzungsbeschluss
10. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	siehe Planurkunde

## **2.3 Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

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

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

## **2.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans**

Im Ergebnis der Beteiligung wurde insbesondere ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt und fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Plangebietes, einschließlich der Planung eines Regenrückhaltebeckens zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

Das städtebauliche Konzept wurde im weiteren Verfahren präzisiert und an die Ergebnisse der Fachgutachten sowie an die eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Dabei wurden insbesondere die geplanten Nutzungen, die Erschließungsstruktur sowie die Freiraumgestaltung weiter konkretisiert.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten ergänzt. Dieses untersucht insbesondere die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsanlagen sowie die verkehrliche Einbindung des Plangebietes in das bestehende Straßennetz.

Darüber hinaus wurde der Wohnbedarf der geplanten Entwicklung im Rahmen des aktuell in Bearbeitung befindlichen Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (INGEKO) näher begründet. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Präzisierung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze sowie deren Berücksichtigung in der Planung.

Da sich das Plangebiet derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue“ befindet, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Ausgliederung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet.

Es wurden zudem Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen ergänzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine Reduzierung der Flächenversiegelung sowie die Unterstützung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet.

Ergänzend wurde eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie für Nebenanlagen im WA 1 aufgenommen. Ziel dieser Maßnahme ist insbesondere die Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie eine Anpassung der Planung an die Folgen des Klimawandels. Begrünte Dachflächen tragen zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet.

Das Immissionsschutzgutachten wurde im Zuge des weiteren Planverfahrens aktualisiert und erweitert, um insbesondere geänderte rechtliche Rahmenbedingungen sowie aktualisierte Berechnungsgrundlagen zu berücksichtigen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde das Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Hierzu erfolgte insbesondere eine Präzisierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, um eine klare städtebauliche Einordnung der geplanten Gebäude sicherzustellen.

Ergänzend wurden nachrichtliche Hinweise zum Denkmalschutz in die Planunterlagen aufgenommen. Diese dienen der Information über mögliche archäologische Funde sowie über die entsprechenden gesetzlichen Meldepflichten.

Darüber hinaus wurden vorhandene Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und mit entsprechenden Schutz- und Abstandsanforderungen versehen.

### **3 Lage, Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Borsdorf, südlich der Bundesstraße B6, westlich der Panitzscher Straße und nördlich der Industriestraße. Die Gemeinde Borsdorf liegt im Norden des sächsischen Landkreises Leipzig.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch und das Flurstück 61/47 der Gemarkung Borsdorf. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 3,3 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstück 327/3 Gemarkung Panitzsch (Ackerland)
- im Osten: Flurstück 327/2 Gemarkung Panitzsch und Flurstück 60/22 Gemarkung Borsdorf (Sportplatz)
- im Süden: Flurstücke 60/v, 60/w, 61/93 (Sportplatz/Sportanlage), 61/95, 61/51, 61/50, 61/48, 61/49, 61/n, 331/1, 329/4, 329/6, 329/7, 330 (Wohnbebauung), 61/47 (Industriestraße)
- im Westen: Flurstücke 331/1, 332/2, 332 (Wohnbebauung), 328/6 (Lebensmittelmarkt)

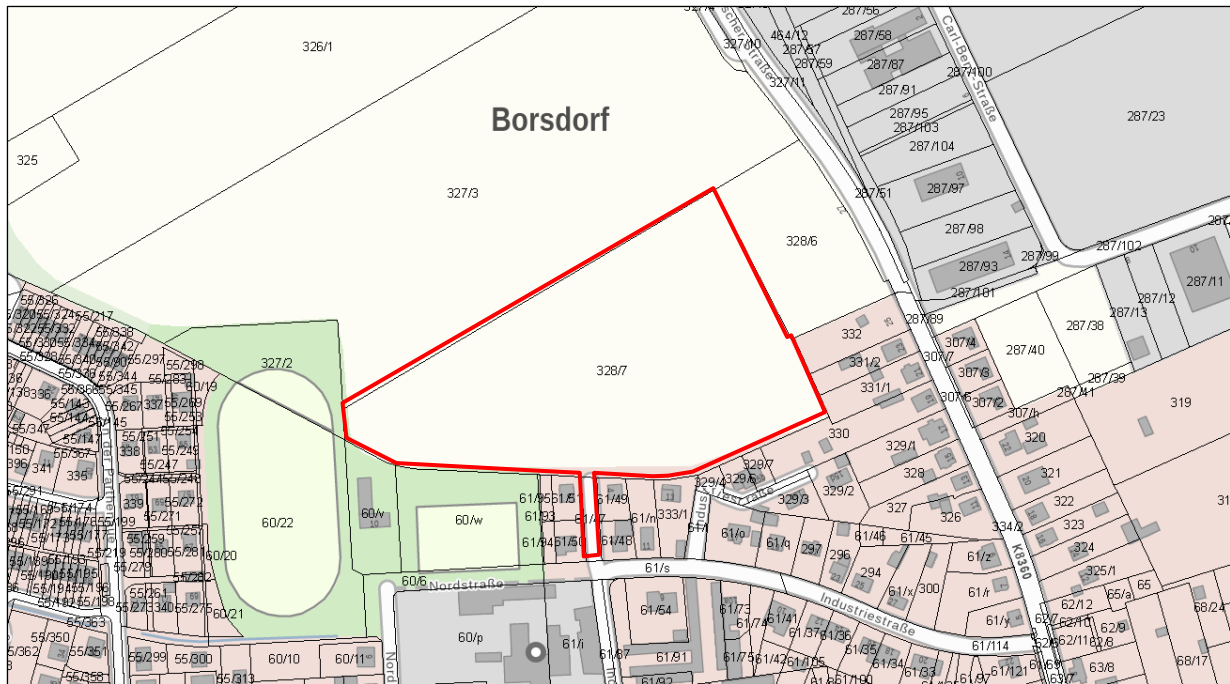



Abb. 1: Lage des Plangebiets (© RAPIS, 09/2023), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortskerns Borsdorf westlich der Panitzscher Straße und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf an. Derzeit wird das Plangebiet fast vollständig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist südlich und südöstlich überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung, in Form von Einzelhäusern mit Sattel- und Walmdach sowie privaten Grünflächen geprägt. Im Westen und Südwesten befindet sich eine Sportanlage. Im Osten grenzt der bestehende ALDI-Markt an und im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

### 4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Nach § 14 SächsDSchG 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.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithische Siedlung).

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

#### **4.3 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 31.08.2023 eingeleitet und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Das Verfahren ist jedoch derzeit noch nicht abgeschlossen.

Die Ausgliederung aus dem LSG per Beschluss erfolgt mit Ankündigung der Satzung des Bebauungsplans. Eine positive Stellungnahme konnte zum derzeitigen Planungsstand bereits in Aussicht gestellt werden.

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.

#### **4.4 Altlasten und Kampfmittel**

##### Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

##### Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittellräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **5 Übergeordnete Planungen**

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

## 5.1 Landesplanung

Die Gemeinde Borsdorf ist in der Karte „Raumstruktur“ des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN 2013 (LEP 2013) als Verdichtungsraum dargestellt. Sie befindet sich entlang der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Westen und dem Mittelzentrum Wurzen im Osten.

Laut Ziel Z 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Es handelt sich um eine Abrundung der Ortslage Borsdorf. Das Baugebiet ist direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit an den Versorgungs- und Siedlungskern angebunden.

Gemäß Ziel Z 6.1.1 sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung sollen dabei in allen Gemeinden vorgehalten werden.

Die vorliegende Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen ist im Plangebiet auch die Ansiedlung von Einrichtungen für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen. Damit wird insbesondere dem steigenden Bedarf an Angeboten für ältere Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gestärkt. Die geplanten Einrichtungen dienen vorrangig der örtlichen Versorgung und stehen somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten sind nicht zu erwarten.

Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können (G 6.2.1).

In der Gemeinde Borsdorf besteht dringender Bedarf an Seniorenwohnungen. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz und wirkt außerdem dem Bevölkerungsrückgang aufgrund des fehlenden bedarfsgerechten Angebots entgegen. Des Weiteren dient das Vorhaben gleichzeitig der Stärkung des Ortsteils.

Die im Rahmen des aktuellen Wohnflächenkonzepts als Teilkonzept des INGEKO der Gemeinde Borsdorf (Arbeitsstand 2025) durchgeführte Analyse zeigt, dass für die Gemeinde weiterhin ein nachvollziehbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser, besteht. Die Leerstandsquote liegt mit 3,1 % deutlich unterhalb eines funktionierenden Wohnungsmarktes (ca. 3-5 %) und weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig sind die rechtskräftigen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgelastet; tatsächlich verfügbare Baugrundstücke stehen am Markt kaum zur Verfügung. Auch die rechnerisch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und fehlender kurzfristiger Aktivierbarkeit sehr eingeschränkt realisierbar.

Vor diesem Hintergrund ist die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von ca. 22 Einfamilienhausgrundstücken als maßvolle, ergänzende und ortsangemessene Arrondierung zu bewerten. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die parallel laufenden Planungen funktional und trägt zur Stabilisierung eines ausgewogenen Wohnungsangebots bei.

Die Landesdirektion hat mit Datum vom 29.01.2026 die bisherigen Ausarbeitungen und den Bedarf an senioren- und altengerechten Wohnformen der Gemeinde im Rahmen des INGEKO bestätigt (siehe auch Kap. 5.5) und sieht in der hier vorliegenden Planung keine Zielkonflikte, zu den Zielen der Raumordnung, sondern entspricht einer bedarfsgerechten, an der tatsächlichen Marktsituation orientierten gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Dies war zudem eine Voraussetzung für die positive Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“.

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

## 5.2 Regionalplanung

Im REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021) ist die Gemeinde Borsdorf als Grundzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit der Stadt Brandis gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ den grundzentralen Verbund Borsdorf/Brandis.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.3 sollen durch das Zusammenwirken von stationären, teilstationären und ambulanten Gesundheitseinrichtungen, ggf. unter Einbindung medizinischer Forschungs-, Rehabilitations- und Präventionseinrichtungen, eine qualitativ hochwertige, den bevölkerungsstrukturellen Veränderungen angepasste, medizinische Versorgung in der Planungsregion gesichert werden.

Des Weiteren soll laut Ziel Z 2.2.1.4 das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Mit der Planung wird dem Grundsatz und dem Ziel Rechnung getragen. Es werden die Belange der älteren und beeinträchtigten Menschen angemessen berücksichtigt, da es das Ziel des Vorhabens ist, der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen nachzukommen. Durch die Schaffung dieser seniorenrechtlichen Wohnungen sowie angepasster Konzepte der häuslichen Pflege wird eine Option angeboten möglichst lange in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Mit der vorliegenden Planung sollen individuelle Wohngrundstücke geschaffen werden, die der zunehmenden Nachfrage in der Gemeinde Borsdorf als Wohnstandort insbesondere für junge Familien entspricht, was der Entwicklung des Ortes zu Gute kommt. Die bauliche Dichte und der Charakter der entstehenden Wohngebiete entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet ist in der Karte 14 „Raumnutzung“ den Vorbehaltsgebieten „Arten- und Biotopschutz“ sowie der „Landwirtschaft“ zugeordnet. Vorbehaltsgebiete zählen zu den „Grundsätzen der Raumordnung“ und sind im Rahmen der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Erschließung und die Nahversorgung in günstiger Lage, es besteht in Borsdorf ein dringender Bedarf entsprechender Angebote für Senioren. Es handelt sich um eine durch die umgebenden Nutzungen und Verkehrsachsen stark vorgeprägte Fläche, so dass die planerischen Ziele im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden, als die Belange der Vorbehaltsgebiete.

Zwar liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Leipzig-West Sachsen festgelegten Vorbehaltsgebiets 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 Vorbehaltsgebiets. Gleichzeitig erfüllt sie zentrale raumordnerische Grundsätze, insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen, 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 derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche basiert auf einem privatrechtlichen Pachtverhältnis. Der Pachtvertrag mit der Laufer GbR wurde zwischenzeitlich gekündigt; die Fläche ist befristet bis zum 30.08.2026 anderweitig verpachtet. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung ist vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzflächen ergibt sich aus der bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht, da es sich nicht um eine planungsrechtlich gesicherte landwirtschaftliche Vorrangfläche, sondern um eine künftig für Wohnbauzwecke vorgesehene Fläche handelt.

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 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.


### **5.3 Flächennutzungsplanung**

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.07.2005 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) vor. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wurde gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung der Bebauungspläne „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ und „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ die Änderung des FNP der Gemeinde Borsdorf eingeleitet (Parallelverfahren).



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (RAPIS, 10/2023), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,4 ha. Mit der Änderung des FNP soll die Fläche des Wohngebiets als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Einzelhandelsstandort soll im Sinne der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Borsdorf als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (SO Handel) ausgewiesen werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 bereits die frühzeitige Beteiligung durchlaufen und wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bebauungsplan parallel mit der 2. Entwurfssfassung fortgeführt.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.

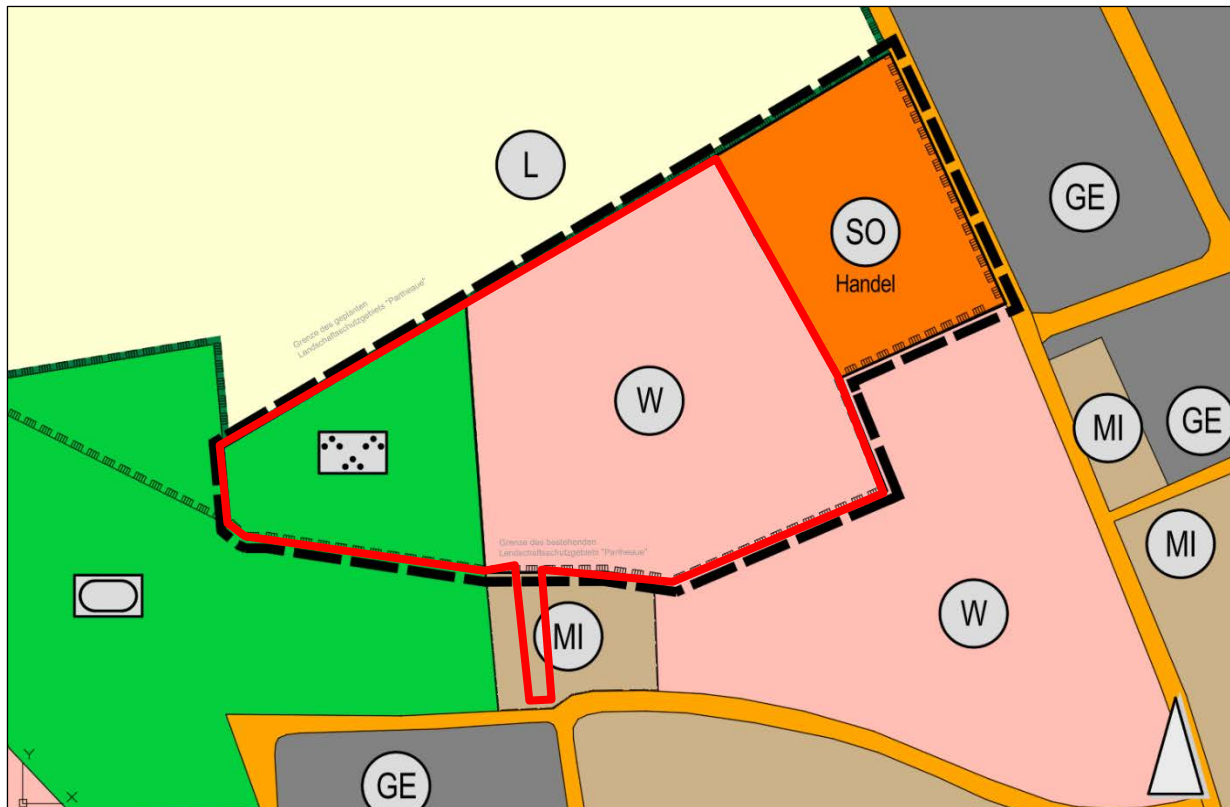


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf (Stand 2026), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### 5.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Februar 2015 vor. Das Fachkonzept Wohnen (Kapitel 4.2 im INSEK) enthält Aussagen zur Bestandsanalyse und eine Konzeption, welche unter anderem Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen definieren. Laut Teil B „Konzeption“ ist die Anpassung des Wohnangebotes sowie die Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen ein Ziel des Konzepts. Die Schwerpunkte im Bereich Wohnen und Wohnumfeld liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und qualitativen Anpassung des Wohnungsangebotes und in der Schaffung altersgerechter und barrierefreier bzw. -armer Wohnformen.

#### 5.5 Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INGEKO) - Arbeitsstand

Im Zuge der Erarbeitung des Wohnflächenkonzepts als Teil des INGEKO (Arbeitsstand 2025) wurden die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile systematisch untersucht. Dabei wurden rechtskräftige Bebauungspläne, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sowie vorhandene Bauflächenreserven geprüft. Die Analyse zeigt, dass die verfügbaren Bauflächen weitgehend ausgeschöpft sind und aktuell keine marktverfügbaren, kurzfristig aktivierbaren Grundstücke in geeigneter Größe und Lage zur Verfügung stehen.

Insbesondere für die geplanten seniorengerechten Wohnformen konnten innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs keine geeigneten, zusammenhängenden Flächen identifiziert

werden. Die vorliegende Planung stellt daher eine städtebaulich angebundene und funktional geeignete Erweiterung dar.

Die geplante Wohnbaufläche stellt eine maßvolle Arrondierung am bestehenden Siedlungsrand dar und überschreitet nicht das für die Eigenentwicklung erforderliche Maß. Eine unvertretbare Inanspruchnahme von Freiraum oder eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen ist nicht gegeben.

## **6 geplante bauliche Nutzung**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 4 BauNVO sind zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulich beabsichtigten, differenzierten Entwicklung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern und mit Einrichtungen für Seniorenwohnen/-pflege.

Die Festsetzung, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich barrierefreie Wohngebäude zuzulassen, erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und dient der gezielten Entwicklung besonderer Wohnformen für in diesem Fall insbesondere ältere und unterstützungsbedürftige Menschen.

Hintergrund der Festsetzung ist die demografische Entwicklung der Gemeinde Borsdorf. Der Anteil älterer Menschen nimmt kontinuierlich zu, während gleichzeitig ein deutlicher Mangel an geeigneten, altersgerechten und betreuten Wohnangeboten besteht. Dies wurde im Rahmen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (INGEKO) (siehe Kap. 5.5) der Gemeinde Borsdorf nachgewiesen und durch die Landesdirektion Sachsen bestätigt. Insbesondere besteht Bedarf an barrierefreie Wohnformen. Zusätzlich könnten hier auch selbstständiges Wohnen mit ergänzenden Betreuungs- und Pflegeangeboten kombiniert werden.

Zudem zeigt sich, dass viele ältere Menschen derzeit in nicht mehr bedarfsgerechten, oftmals zu großen Wohngebäuden leben, da es innerhalb der Gemeinde an geeigneten Alternativen fehlt. Mit der vorliegenden Planung wird daher ein Angebot geschaffen, das es ermöglicht, innerhalb des gewohnten Umfeldes zu verbleiben und gleichzeitig auf altersgerechte Wohn- und Versorgungsstrukturen zurückzugreifen.

Die Lage des Plangebietes ist hierfür besonders geeignet. Durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, zum Bahnhof sowie zu weiteren Infrastruktureinrichtungen sind wesentliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig oder mit kurzen Wegen erreichbar. Dies stellt insbesondere für ältere Menschen einen wesentlichen Standortvorteil dar.

Die geplanten Wohngebäude sollen durch entsprechende bauliche Ausgestaltung den Anforderungen an barrierefreies und altersgerechtes Wohnen entsprechen. Hierzu zählen insbesondere schwellenfreie Zugänge, barrierearme Grundrisse sowie entsprechend ausgestattete Sanitärbereiche. Ergänzend können Betreuungs-, Pflege- und gegebenenfalls medizinische Angebote in räumlicher Nähe ermöglicht werden. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzung wird ergänzend im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die Festsetzung ist somit geeignet und erforderlich, um eine bedarfsgerechte, an den demografischen Wandel angepasste Wohnentwicklung zu gewährleisten und die Daseinsvorsorge in der Gemeinde nachhaltig zu stärken.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im WA 1 und WA 2 sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, weil sie an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen und durch ihre Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verursacht werden kann.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Es sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt; WA 1 und WA 2. Für die beiden allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung orientiert sich nicht nur an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte, sondern verfolgt das Planungsziel einer Abrundung der Ortslage, sowie die maßvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers.

Die GRZ wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist mit maximal 2 festgesetzt. Dies orientiert sich an die vorhandene typische Wohnbebauung im Ort.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit mindestens 2 und maximal 4 festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl von zwei Vollgeschossen wird sichergestellt, dass in diesem Bereich keine kleinteilige Einfamilienhausbebauung entsteht. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und die Voraussetzungen für die Entwicklung von barrierefreien und seniorengerechten Wohnformen zu schaffen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist ein viertes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass dieses zusätzliche Vollgeschoss nur auf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig ist (Staffelgeschoss).

Zur Sicherstellung der Beurteilbarkeit durch die Brandschutzdienststelle werden neben der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich absolute Gebäudehöhen (maximale Oberkante Gebäude – OK 141,0 in Metern über NHN im DHHN2016) im WA 2 festgesetzt, dies entspricht eine Höhe von etwa 16 Metern. Damit wird die Höhenentwicklung der Baukörper eindeutig bestimmt und eine Beurteilung der Anordnung möglicher Feuerwehr-Aufstellflächen ermöglicht. Höhenbezugspunkt ist die auf der Planzeichnung eingeschriebene Geländehöhe (125,26 m NHN).

Die Festsetzungen orientieren sich an der maßstäblichen Umgebungsbebauung, insbesondere an den vorhandenen Wohngebäuden im Wohngebiet „An der Partheaue“, sodass aus Sicht der Gemeinde keine kritischen Abweichungen zu erwarten sind. Die Feuerwehr erhält im Rahmen der förmlichen Beteiligung Gelegenheit, die Festsetzungen fachlich zu prüfen und ergänzende Anforderungen einzubringen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz, PV-Anlage) sowie Lüftung-/Abluftrohre und -kamine um maximal 4,0 m innerhalb des WA 2 gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist zulässig.

Dies ist erforderlich um hinsichtlich einer eventuell erforderlichen Lüftungstechnik die notwendige Flexibilität zu gewährleisten.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, um das charakteristische Ortsbild der näheren Umgebung zu erhalten sowie einen angemessenen Übergang zu der Bestandsbebauung zu schaffen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist gemäß 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich um eine größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten und in Bezug auf die mögliche künftige Parzellierung. Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Hausformen darf über 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Garagen nach § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze des WA 1 im Nordwesten verläuft an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 5 m entlang der geplanten und festgesetzten Hecke, entlang der nördlichen und westlichen Straßenkante der Planstraße B, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3 m.

Die Baugrenze des WA 1 im Süden verläuft an der südlichen Straßenkante der Planstraße A sowie der festgesetzten privaten Verkehrsflächen, entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der östlichen Straßenkante der Planstraße B in einem Abstand von 3 m.

Die Baugrenze der WA 2 verläuft entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3 m.

Somit entsprechen diese Baugrenzen dem § 6 Abs. 5 SächsBO.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Auf flächige, vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete („Steingärten“) sind nicht zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, sodass eine wasserdurchlässige und naturnahe Oberflächengestaltung entsteht.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke sind zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraße A und B) und eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg sowie eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zufahrt festgesetzt.

Die Planstraße B, welche als Ortsstraße festgesetzt ist, verbindet die im Süden des Plangebietes liegende Johannes-Göldel-Straße mit der östlich des Lebensmittelmarktes angrenzende Panitzscher Straße. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 10 m. Diese Fläche dient der Erschließung der geplanten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 an das öffentliche Verkehrsnetz. Des Weiteren dient die Planstraße B der Erschließung des Regenrückhaltebeckens (begrünte Mulde) auf der Grünfläche zur Bewirtschaftung.

Der Anschluss des allgemeinen Wohngebietes WA 1 im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8 m. An dieser Straße grenzen die beiden privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 4 m, welche die Grundstücke ohne Zugang an das öffentliche Straßennetz an die öffentliche Straße erschließen.

Am Ende der Planstraße A ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge festgesetzt (3-achsiges Müllfahrzeug und/oder 2-achsiges Feuerwehrfahrzeug). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden.

#### **6.5 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf einer Fläche von ca. 0,86 ha festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der Naherholung der Bewohner. Die öffentliche Grünfläche ist langfristig, fortwährend und kontinuierlich zu pflegen.

Die Anbindung der Grünfläche erfolgt über zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Gehweg mit einer Breite von jeweils 4 m bzw. 6 m (s. Kap. 6.4).

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zulässig. Hierzu zählen Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von ca. 0,17 ha, technische Anlagen zum Betrieb der Anlagen, Zuwegungen und Einzäunungen und Trafostationen. Es wird von einem Flächenbedarf von 0,15 ha ausgegangen. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Somit verbleiben ca. 0,71 ha für die Errichtung einer Parkanlage.

## **7 örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung nachfolgender örtlicher Bauvorschriften erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO.

### **7.1 Stellplätze und Garagen**

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten und nachzuweisen sind.

Mit dieser Festsetzung wird der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum herausgenommen. Dies dient der Aufwertung des Wohngebietes und der Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs.

Die Regelungen der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung sind einzuhalten.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Planstraße B im Osten und über die Industriestraße im Süden.

Die Planstraße B verbindet die Johannes-Gödel-Straße mit der im Bereich des ALDI Markts angrenzenden Panitzscher Straße. Durch den Anschluss an 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.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen des bereits vorliegenden Verkehrsgutachtens aus dem benachbarten REWE-Projekt zum Bebauungsplan „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ mit betrachtet, welches hier als Anlage 4 zusätzlich mit beigelegt wird. Danach ist durch die geplante Wohngebietentwicklung nicht mit zusätzlichen Rückstau Problemen auf der K 8360 zu rechnen. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße in Verbindung mit dem bestehenden ALDI-Knoten, sodass keine neuen Knotenpunkte geschaffen werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Borsdorf, Justus-von-Liebig-Str.“ (neu errichtet), „Borsdorf, Leipziger Str.“ und „Borsdorf, Panitzscher Str.“ befinden sich in einer Entfernung zwischen 100m bis ca. 500 m südwestlich und südöstlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die Linien 173, 175, 684 und 691.

Der Bahnhof Borsdorf befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S- und Regionalbahn-Verkehr; an die Linien S3 (Halle-Nietleben – Halle (S) Hbf – Leipzig – Oschatz), RE50 (Leipzig Hbf – Dresden Hbf) sowie RB110 (Leipzig Hbf – Grimma – Döbeln Hbf).

## 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 und in der Johannes-Gödel-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 80 AZ. Von diesen Leitungen ist ein Anschluss des Plangebiets an die Trinkwasserversorgung möglich. Die Leitungsbestände sind nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen.

Gemäß § 95 SächsWG besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der LWW. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Versorgung und die mit der Planung sowie Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen. Von Seiten der LWW wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.

## 8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Borsdorf. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Mit der Herstellung des o.g. Ringschlusses zwischen Panitzscher Straße und Johannes-Gödel-Straße können an der Panitzscher Straße 96 m<sup>3</sup>/h und an der Johannes-Gödel-Straße 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser geliefert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Hydranten vorgesehen. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

## 8.4 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Beseitigung/Entsorgung des Schmutzwassers ist der Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) zuständig. Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Die Übergabe an das bestehende Netz des AZV-Parthe in der Johannes-Gödel-Straße erfolgt über einen geplanten Mischwasserkanal.

Es ist vorgesehen, das komplette anfallende Schmutzwasser im Bereich der Bebauung zu sammeln und über zwei Zuläufe dem geplanten Mischwasserkanal im südlichen Bereich der Planstraße B abzuleiten.

Sollten im Plangebiet Nutzungen entstehen, bei denen gewerblich verschmutztes Abwasser anfällt (z. B. im Zusammenhang mit einer gewerblichen Essensausgabe), erfolgt die erforderliche Abstimmung zu Einleitbedingungen und ggf. notwendigen Vorbehandlungsmaßnahmen im Zuge der konkreten Objektplanung und im Rahmen der Abstimmung mit dem AZV Parthe.

Eine Bestätigung der gesicherten abwasserseitigen Erschließung bedarf zwingend eines mit dem AZV Parthe abgestimmten und genehmigungsreifen Entwässerungskonzeptes für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes.

## 8.5 Niederschlagswasserentsorgung

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gemäß vorliegendem Baugrundgutachten vom 27.11.2019 (s. Anlage 1) nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist, soll gemäß der aktuellen Planung die Rückhaltung des gesamten Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgen, welches im Bereich der öffentlichen Parkanlage angelegt werden solanzulegen ist. Hierfür regelt der B-Plan die Zulässigkeit einer solchen baulichen Anlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Für das RRB werden ca. 0,15 ha Fläche in Ansatz gebracht. Die Anlage ist einzuzäunen.

Mit Datum vom 17.05.2025 liegt ein aktualisiertes und genehmigungsfähiges Niederschlagswasserkonzept inkl. hydraulischer Berechnung durch das Ingenieurbüro Hirsch vor (s. Anlage 2), welches mit dem AZV Parthe und der unteren Wasserbehörde des Landkreises vorabgestimmt worden ist.

Demnach soll das Niederschlagswasser von den Grundstücks- und Verkehrsflächen zentral in einem RRB gesammelt und über eine Rohrleitung durch die zu errichtende Parkanlage und den bestehenden Sportplatz in einen vorhandenen Graben (Gewässer 2. Ordnung, Tributär der Parthe) „Am Wassergraben“ gedrosselt eingeleitet werden. Um den Höhenunterschied der Freigefälleleitung zur Einleitstelle zu überbrücken, ist eine Hebeanlage erforderlich. Die gedrosselte Einleitmenge soll 3,4 l/s betragen.

Die Sohlfläche des Beckens beträgt ca. 286 m<sup>2</sup>. Bei einer gewählten Einstauhöhe von 1,15 m erreicht die Fläche des Wasserspiegels ca. 593 m<sup>2</sup>. Für den Bemessungsfall ergibt sich ein Einstauvolumen von ca. 506 m<sup>3</sup>. Als zusätzliche Sicherheit wurde das Einstauvolumen eines 30-jährigen Regens in der Regenrückhalteanlage nachgewiesen. Damit wurde der Überflutungsnachweis für das gesamte Plangebiet geführt. Auf separate Überflutungsnachweise für die einzelnen Grundstücke kann somit verzichtet werden.

Zur klimaangepassten und wassersensiblen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> im WA 1 und Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung innerhalb des WA 2 vollständig und dauerhaft extensiv zu begrünen sind (s. Kap. 11).

Zusätzlich und zur Unterstützung der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken als Brauchwasser genutzt werden. Das Ziel ist es, soweit möglich, die Oberflächenwasserentsorgung auf den eigenen Grundstücken zu bewirtschaften. Bei der Errichtung von Zisternen innerhalb der Wohngrundstücke gilt ein Richtwert von 1 m<sup>3</sup> Wasserspeicherung je 100 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche/Gartenland.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der LWW.

## 8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich unterirdische Mittelspannungsleitungen der MITNETZ Strom, die auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen sind. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort benötigen wir eine Versorgungsfläche von ca. 5 m x 6 m. Der Vorschlag ist im beigefügten Planausschnitt farbig gekennzeichnet. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern. Diese ist im südlichen Geltungsbereich zwischen Wohngebiet und Grünfläche auf der Grünfläche vorgesehen.

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

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Ein Gasleitungsbestand ist in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Im nördlichen und südlichen Geltungsbereich auf der Johannes-Gördel-Straße befinden sich unterirdische Mitteldruckleitungen der MITNETZ Gas die auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen sind. Entsprechende einzuhaltenden Schutzstreifen sind zu beachten.

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

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

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

## **8.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Die Leitungen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur verlaufen im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

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

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

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

## **8.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit 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 Planstraßen A und B als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Für die Gewährleistung der Abfallentsorgung für Grundstücke, welche über private Straßen (mit der Zweckbestimmung Zufahrt) erschlossen werden, sind geeignete Aufstellflächen für Müllbehälter in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen und dauerhaft vorzuhalten.

Die Abfallbehälter sind am Abholungstag von den Bewohnern dort abzustellen, es erfolgt keine Abholung an den Privatgrundstücken selbst.

## **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Verfahren sind die Einwirkungen der umgebenden Nutzung auf das Vorhabengebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung im Vorhabengebiet auf die Umgebung zu untersuchen. Hierzu wurde durch die Lücking & Härtel GmbH eine Geräuschimmissionsprognose mit Stand vom 27.02.2026 angefertigt, die als Anlage 3 der Begründung beigefügt ist.

### **9.1 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet**

Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist die Umgebung maßgeblich durch Emissionen aus Gewerbe, Verkehr und Sportanlagen geprägt.

#### Gewerbelärm

Die nächstgelegenen Gewerbebetriebe befinden sich auf Flächen, die in B-Plänen als Gewerbegebiet bzw. als sonstiges Sondergebiet festgesetzt sind. Geräuschkontingentierungen und schalltechnische Festsetzungen werden in den betreffenden B-Plänen nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass im Gewerbegebiet „Borsdorfer Straße“ am nächsten Wohngebäude die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm eingehalten werden. Am östlich angrenzenden Einkaufsmarkt (Aldi) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Lkw-Fahrten im Nachtzeitraum sind hier im Nachtzeitraum auszuschließen und auf den Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zu begrenzen, da sie zu einer Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet führen würden.

Gemäß Schallprognose sind im nordöstlichen Randbereich des WA 2 tags und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. insbesondere im Übergang zum angrenzenden Einkaufsmarkt, punktuell erhöhte Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm zu erwarten. Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte großflächig unterschritten. Die festgestellten Überschreitungen betreffen damit nur einen kleinräumigen Teilbereich des Plangebiets und stehen der grundsätzlichen Eignung des Standorts für eine Wohnnutzung nicht entgegen.

Aufgrund der Nutzungsart und der Entfernung zum Plangebiet wird davon ausgegangen, dass durch die Sondergebiete „Bildungs- und Technologiezentrum“ und „Einkaufsmarkt Panitzscher Weg“ keine relevanten Geräuschimmissionen verursacht werden.

#### Straßenverkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die B 6 und östlich die Panitzscher Straße als Ortsverbindungsstraße zwischen Borsdorf und Panitzsch. Tags werden die ORW der DIN 18005 großflächig eingehalten. Nur im nordöstlichen Bereich der Anbindung an den benachbarten Einkaufsmarkt und straßenbegleitend werden die ORW überschritten. Nachts

werden die ORW großflächig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags n Höhe von 59 dB(A) und nachts in Höhe von 49 dB(A) werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

#### Schienenverkehrslärm

Südlich in ca. 540 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Dresden. Aufgrund des Abstands und der abschirmenden Wirkung bestehender Bebauung kann auf die Betrachtung der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr verzichtet werden.

#### Sportanlagenlärm

Bei dem bestehenden Sportplatz westlich des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet unterschritten.

#### Ergebnis

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Diese führen in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitungen betreffen jedoch überwiegend nur randliche bzw. kleinräumige Bereiche des Plangebiets und begründen keinen grundsätzlichen Nutzungskonflikt mit der geplanten Wohnnutzung.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen. Zudem sind die Lärmpegelbereiche nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen worden.

In den im Plangebiet vorliegenden Lärmpegelbereichen II und III können die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile in der Regel bereits durch übliche Bauweisen sowie durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und energetischen Anforderungen wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches bereits einen hohen baulichen Mindeststandard vorgibt, erfüllt werden. Besondere, über den üblichen baulichen Standard hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind daher im Regelfall nicht erforderlich.

Im östlichen Bereich des WA 2 muss sich die dort geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu beachten.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich sowie die Mindestanforderungen an Außenbauteile sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 angegeben und werden auszugsweise für die Bereiche, in denen Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet geplant ist, in der folgenden Tabelle abgebildet.

Tab. 2: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die betroffene Bereiche

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>„Maßgeblicher Außenlärmpegel“</b>
	<b>L<sub>a</sub> dB(A)</b>
II	60
III	65

Lediglich im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets, in dem gemäß schalltechnischem Gutachten erhöhte Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm auftreten können, ist im Rahmen der Gebäudeplanung auf die konkrete Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen und auf geeignete bauliche Lösungen zu achten. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 planungsrechtlich abgesichert.

## 9.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass die nutzungsbedingten Emissionen, die vom Vorhabengebiet ausgehen könnten, keine relevanten Auswirkungen auf die Wohnbebauung außerhalb des Vorhabengebietes haben, da gemäß der Gebietszuordnung die nächste Wohnbebauung ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässt. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes die im LAI-Geräuelärm-Leitfaden gegebenen Hinweise zu berücksichtigen (letzter Stand: 24.02.2023). Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet sowie auf umliegenden Straßen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierendem Verkehrslärm zu rechnen.

## 10 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>allgemeines Wohngebiet</b>	<b>19.635</b>	<b>59,7</b>
überbaubare Grundstücksfläche	11.781	35,8
nicht überbaubare Grundstücksfläche	7.854	23,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.666</b>	<b>14,2</b>
öffentlich	4.432	
privat	234	
<b>Grünfläche</b>	<b>8.599</b>	<b>26,1</b>
davon Regenrückhaltebecken	1.672	5,08
<b>Summe</b>	<b>32.901</b>	<b>100,0</b>

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 32.901 m<sup>2</sup> bzw. 3,29 ha (räumlicher Geltungsbereich). Der derzeitige Ausgangszustand ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Zuge der Planung soll ein Wohngebiet mit typischer Wohnbebauung, zugehörigen Erschließungsstraßen, privaten Gärten sowie ergänzenden öffentlichen Grünflächen entwickelt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit dürfen bis zu 40 % der Baugrundstücke durch Hauptgebäude überbaut werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtversiegelung einer maximal überbaubaren Grundfläche von bis zu 60 % der Baugebietsfläche, was einer Fläche von rund 11.818 m<sup>2</sup> entspricht.

Für öffentliche Verkehrsflächen sind insgesamt 4.604 m<sup>2</sup> vorgesehen, was einem Anteil von etwa 14 % des Plangebietes entspricht.

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden 8.599 m<sup>2</sup> ausgewiesen, was einem Anteil von rund 26,7 % der Gesamtfläche entspricht. In der Grünfläche können auf einer Fläche von ca. 0,17 ha ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets auf einer Fläche von etwa 0,08 ha

eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Die Flächengrößen wurden grafisch aus der Planzeichnung ermittelt.

## 11 Naturschutz und Landschaftspflege

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 Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) verwiesen.

### A1 Anlage eines Parks

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung als Parkanlage sind Flächen, die nicht durch Fußwege überbaut werden, dauerhaft durch Ansaat zu begrünen.

Innerhalb der Parkanlage sind Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Dafür sind vorzugsweise Gehölze zu berücksichtigen, die als Insekten- und Vogelnährgehölze dienen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm, sowie Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

### A2 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 260 m und einer Breite von mind. 5 m eine zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher innerhalb der Reihen etwa 1 m. Abstand der Pflanzreihen untereinander etwa 1,5 m. Dafür sind niedrig wachsende Sträucher beispielsweise der Arten Berberitze (*Berberis vulgaris*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Rotblatt-Rose (*Rosa rubiginosa*) und Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), in jedem Fall aber standortgerechte und autochthone Arten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

### A3 Begrünung von Nebenanlagen im WA 1

Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche ab 5 m<sup>2</sup> sind innerhalb des WA 1 extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist als extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht auszuführen.

#### A4 Begrünung von Dachflächen im WA 2

Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung sind innerhalb des WA 2 zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen, Terrassen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist als extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen dienen der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Begrünte Dachflächen können einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückhalten, zeitverzögert verdunsten lassen und damit den Oberflächenabfluss reduzieren. Dadurch wird die Belastung der Entwässerungssysteme verringert und die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet unterstützt.

Darüber hinaus leisten begrünte Dachflächen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Durch Verdunstungseffekte wird die Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen reduziert, wodurch insbesondere in den Sommermonaten ein Beitrag zur Minderung von Hitzeinseln im Siedlungsraum geleistet wird. Gleichzeitig wirken begrünte Dächer als zusätzliche Vegetationsflächen und tragen zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich bei.

#### A5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Terrassen, Wege und Stellplätze sind stattdessen aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) herzustellen.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und unterstützt eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet. Durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Materialien kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort versickern oder verdunsten. Dadurch wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet. Gleichzeitig wird der Zufluss zum zentralen Regenrückhaltebecken reduziert und dessen hydraulische Belastung minimiert.

## **12 Hinweise**

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

#### Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern

oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luft-wechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

### Geologie

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fach-daten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu über-mitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

### Rauchgas

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. 1 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. 1 S. 4676)) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV – hingewiesen.

### Baugrunduntersuchungen

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.

### Leitungstrassen und Erschließungsanlagen in privaten Verkehrsflächen

Leitungstrassen in privaten Verkehrsflächen sind durch entsprechende dingliche Sicherungen (z. B. Leitungsrechte oder Dienstbarkeiten) zu sichern. Ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht ersetzt keine privatrechtliche Sicherung.

Bei der Planung und Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen in privaten Verkehrsflächen sind die technischen Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Straßenaufbau den einschlägigen Regelwerken (z. B. RStO) entspricht, eine ausreichende Mindestbreite gewährleistet ist und die Anlagen dauerhaft für Betriebs- und Wartungsfahrzeuge zugänglich bleiben.

Die Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern hat im Rahmen der weiteren Planungs- und Ausführungsphasen zu erfolgen.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2025):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- BauNVO (2023):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BBodSchG (2024):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- KrWG (2023):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- PlanZV (2025):** Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- ROG (2025):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- SächsLPIG (2025):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.
- SächsNatSchG (2024):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.
- VwVSächsBO (2023):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (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 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

### Planungen

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

**INGEKO (2025):** Entwurf Gesamtstädtisches Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept. – Arbeitsstand 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 und Internetseiten

**LAI (2023):** LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, Kurzfassung für Luftwärmepumpen, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 28.08.2023.

**LfULG (2023):** 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 Zugriff am 05.10.2023.

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

**RAPIS (2026):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 05.03.2026.

## **Anlage 1**

### Baugrundgutachten

(Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 27.11.2019)

## **Anlage 2**

Erläuterungen zum Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

(Ingenieurbüro Hirsch, 05.03.2026)

### **Anlage 3**

#### Geräuschemissionsprognose

(Lücking & Härtel GmbH, 27.02.2026)

## **Anlage 4**

Verkehrsuntersuchung

(EIBS GmbH vom 29.06.2023)