

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04552 Borna – Stauffenbergstraße 4

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +4934332411052

E-Mail: Kerstin.Piosek@lk-l.de

Dienstgebäude:
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und
Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

Herr Schürmann
20-059

00120/621.00/24/1/8

07.02.2025

Gemeinde Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf Wohnbebauung" BLP/03/25-0, Vorentwurf

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 11.12.2024 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Bauleitplanung und Bauordnung

Der Vorhabenstandort ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borsdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ermöglicht es den Gemeinden, den Bedarf an Wohnraum zu decken und die Bevölkerungszahl zu erhöhen. Dabei ist es wichtig, dass die Wohnbauflächen gut angebunden sind an das öffentliche Verkehrsnetz und über ausreichende Infrastruktur verfügen. Hier sind vor allem Augenmerk auf eine funktionale ÖPNV-Anbindung zu legen und auf die Bildungsinfrastruktur (Grundschule; weiterführende Schule; KiTa).

Städtebaulich kritisch zu betrachten ist die für ein weiteres Wohngebiet in der Gemeinde Borsdorf Erforderlichkeit. So regelt § 1 Abs. 3 BauGB, dass sobald (Zeitkomponente) und soweit (sachlicher/räumlicher Umfang) ein Bauleitplan für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zur Ermittlung der Erforderlichkeit müssen zahlreiche Prognosen über die zukünftige Entwicklung angestellt werden. Die hierbei zu betrachtende regionalplanerische Zielstellung hinsichtlich Eigenentwicklung und Zentralörtlichkeit sind im weiteren Verfahren nachzuweisen und zu erbringen. Zunächst sollten die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgeschöpft und die Bedarfe anhand der derzeit im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nachgewiesen werden.

Hinweise

Die Textliche Festsetzung Punkt 2.1 setzt eine maximale GRZ von 0,4 fest. Ist dies absolut zu sehen oder findet § 19 Abs. 4 BauNVO Anwendung? Was ist mit WA gemeint – WA2?

Teilweise sind einige Rechtsschreib-/ Flüchtigkeitsfehler vorzufinden in der Begründung.

Hinsichtlich der Erschließung über die Sackgassen wird aufgrund der fehlenden Wendehämmer empfohlen, dies vorab mit der örtlichen Brandschutzbehörde und Entsorgungsunternehmen zu klären.

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0

E-Mail : info@lk-l.de

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000

BIC WELADE8LXXX
BIC SOLADES1GRM

Inwieweit Aufstellflächen der Feuerwehr erforderlich werden könnten, kann nicht beurteilt werden, da nur die Geschossigkeit aber keine Gebäudehöhen festgesetzt sind (demzufolge sind die Geschosshöhen frei wählbar und dementsprechend keine Gebäudehöhen absehbar).

Hinsichtlich der Festsetzung des WA 2, wonach 4 Geschosse zulässig sind, wird darauf hingewiesen, dass Installationsgeschosse und Geschosse, die rechnerisch keine Vollgeschosse sind, zulässig wären, so dass keine Gesamthöhe des Gebäudes absehbar ist, aufgrund der fehlenden Höhenfestsetzung der Gebäude. Das wird zwingend empfohlen.

Es wird um Überprüfung der Abstände der Baugrenzen zum bestehenden Einkaufsmarkt gebeten.

Wasser/Abwasser

Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Für das geplante RRB ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der uWB des Landkreises Leipzig zu beantragen. Für die SW- und die auf 6,4 l/s gedrosselte RW-Einleitung in den Mischwasserkanal des AZV-Parthe ist eine entsprechende Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen vorzulegen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine Stellungnahme erst nach dem Einreichen und der Prüfung der überarbeiteten Schallimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH abgegeben werden.

Weiterhin sollten ggf. die folgenden Hinweise aufgenommen werden:

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. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan Gemeinde Borsdorf, Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf Wohnbebauung" gegenwärtig noch nicht zugestimmt werden. Das Flurstück 328/7 der Gemarkung Panitzsch gehört laut Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17. Februar 1994 vollständig zum Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“.

Eine Beplanung des Flurstückes ist abschließend nur möglich, wenn zuvor die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes geändert wird. Das dahingehende Verfahren ist im Ausgang als offen zu betrachten, zumal hier die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen sind.

Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, sollen gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen. Die Anrechenbarkeit der Eingrünungsmaßnahme „Hecke“ ist daher per se nicht gegeben, da hierfür die Grundvoraussetzungen fehlen. Sie stellt eine Gestaltungsmaßnahme dar („Abstandsfläche, gestaltet“, CIR-Schlüssel: 94 700, 8 Wertpunktpunkte) und ist entsprechend zu bilanzieren.

Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Aus altlasten-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Der Boden ist eine der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er erfüllt ebenso wichtige Nutzungsfunktionen als Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, Rohstoff und Rohstofflagerstätte. Da Boden als Naturgut nicht vermehrbar ist, wird dem Erhalt seiner Funktionsfähigkeit und seinem Schutz vor Belastungen gemäß § 1 BBodSchG besondere Bedeutung beigemessen.

Die betreffenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen gemäß den „Auswertkarten Bodenschutz“ eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein hohes Wasserspeichervermögen und eine hohe Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe auf. Die Bodenwertzahlen liegen bei 51 - 70. Der beplante Bereich ist im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die Böden sind für die landwirtschaftliche Produktion als wertvoll einzustufen und dem Erhalt dieser eine hohe Bedeutung beizumessen. Gemäß § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Agrarstruktur

Durch das Vorhaben sollen reichlich 3 ha Landwirtschaftsfläche (AZ 51) dauerhaft entzogen werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche ist auf das allernötigste Maß zu beschränken. Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind.

Im Regionalplan Leipzig – Westsachsen (2021) ist die betroffene Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und daher im Rahmen der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Entnahme hat nur nach Baufortschritt und ständiger Rücksprache mit dem bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb, der Laufer GbR, zu erfolgen. So müssen jederzeit die Zufahrten zu der benachbarten Landwirtschaftsfläche freigehalten werden und die Entwässerungsanlagen dürfen nicht beschädigt werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die Bereitstellung von Ersatzflächen infrage kommt.

Die Laufer GbR bewirtschaftet 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.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind darüber hinaus die Mindestabstände zu Ackerflächen gem. Sächsischen Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Verbindung mit der Realisierung dieser Maßnahme dürfen nicht zu Lasten weiterer Landwirtschaftsfläche gehen. Die erforderlichen Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht standortgebunden. Einer Entsieglung von verdichteten, schwer bearbeitbaren oder vernässten Flächen bzw. Altstandorten der Industrie sollte hier der Vorrang gegeben werden.

Zu dem geplanten Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Einwände.


Sommer
Leiterin der Stabsstelle

Klimaschutz – Hinweise und Empfehlungen

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Borsdorf liegt nicht vor. Allerdings setzt das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Daraus können Aspekte für die klimafreundliche Bauleitplanung auf kommunaler Ebene abgeleitet werden.

Das BauGB setzt mit §§1(5), 1a(5) und 9(1) Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung. Einschlägig ist darüber hinaus das Vermeidungsgebot nach §1 UVPG.

Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen, wie der Energieverbrauch im Gebiet minimiert und der verbleibende Energieverbrauch umweltfreundlich bereitgestellt werden soll. Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne konkrete Festsetzungen zu Energieverbrauch und erneuerbare Energien neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen. „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen.“

Das Klimaanpassungsgesetz legt in § 1 KAnG fest: „Die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den auch in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden und es sollen Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden.“

Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen beispielsweise zur Begrünung und Beschattung der Grundstücke selbst, um zukünftige Hitzewellen für die Bewohner abzumildern.

Der Entwurf ist in dieser Form weder im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung inhaltlich noch rechtlich haltbar und bedarf umfassender Anpassung.

Mögliche Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch

- Die nicht leitungsgebundene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen
- Festsetzung des KfW Energiestandards 70 oder des Passivhausstandards
- Festsetzung zur Art der Energieversorgung, z.B. Anschluss an leitungsgebundene Wärmeversorgung
- Festsetzung zur Nutzung von Solaranlagen mindestens auf geeigneten Dachflächen

Mögliche Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel

- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung als natürlichen Hitzeschutz
- Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern

Weitere Anmerkungen:

- Energetisches Quartierskonzept
 - Das Baugebiet sollte unbedingt in Kombination mit einem ganzheitlichen Energiekonzept entwickelt werden, welches sowohl die erwarteten Energieverbräuche (Strom, Heizwärme, Kälte) des Plangebietes und nach Möglichkeit der umliegenden Verbraucher berücksichtigt. So können beispielsweise Vorkehrungen zur gemeinsamen bzw. gegenseitigen Versorgung getroffen werden.

Fazit:

Ohne Festsetzungen zu

- Gebäudestandards von Neubauten,
- Art der Energieversorgung,
- Nutzung erneuerbarer Energien und
- Begrünung und Beschattung

hält dieser Plan nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches ein und ist damit rechtlich angreifbar.