

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Zur Mulde 25
04838 Zschoepplin
- per E-Mail: beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de -

Nachrichtlich nur per E-Mail:
Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen
Landratsamt Landkreis Leipzig

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Peer Schamuhn

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3415
Telefax +49 341 977-1199

peer.schamuhn@lds.sachsen.de

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/211/34

Leipzig,
27. Januar 2025

**Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/Abrundung
Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 11. Dezember 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat
Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des
Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die
Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

**Die Planung steht derzeit nicht in Einklang mit den Erfordernissen der
Raumordnung¹. Es wird auf 3. Raumordnerische Bewertung verwiesen.**

Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Borsdorf beabsichtigt am nördlichen Ortsrand den Bau von
einem Gebäude für Seniorenwohnen- und -pflege, einem Gebäude mit medi-
zinischen Dienstleistungen, einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und
Sozialstation sowie von 17 Einfamilienhäusern.

Durch die Ausweisung des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 3,3 ha als
allgemeines Wohngebiet soll der kommunale Bedarf an Einrichtungen für
Seniorenwohnen und -pflege gedeckt werden. Zur Abrundung der Ortslage
sollen außerdem neue Bauplätze geschaffen werden.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und
sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021.

3. Raumordnerische Bewertung

Grundsätzlich begrüßt die Raumordnungsbehörde den Aspekt der vorliegenden Planung, Einrichtungen für Seniorenwohnen und -pflege in Borsdorf zu schaffen. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz 2.2.1.3 RPI L-WS, bei der Siedlungsentwicklung verstärkt die Belange u. a. von älteren Menschen zu berücksichtigen sowie dem Ziel 6.1.1 LEP 2013 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge im Freistaat zu sichern.

Die Raumordnungsbehörde hat sich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf am 25. Februar 2021 kritisch zum Sachverhalt geäußert.

Das Vorhabengebiet ist gemäß Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im nördlichen Teilbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, hier der Landwirtschaft sowie dem Arten- und Biotopschutz, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG). Daher ist eine ausführliche Abwägung weiterhin erforderlich, in die die Vorbehaltsfunktionen Landwirtschaft sowie Arten- und Biotopschutz einbezogen werden.

Für die zusätzliche Ausweisung von Einfamilienhäusern ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde kein Bedarf oder keine nachvollziehbare Begründung/Analyse erkennbar. Das Vorhaben steht im Kontext der aktuell geplanten Entwicklung weiterer Wohnbauflächenpotenziale in Borsdorf im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. So soll an der Leipziger Straße das Areal der Wachstumfabrik mit circa 300 Wohneinheiten sowie circa 120 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oststraße Borsdorf“ ist der Bau von 20 Reihen- und 14 Einfamilienhäusern geplant. Darüber hinaus sind im wirksamen FNP bereits weitere Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorhanden.

Aus Sicht der Raumordnungsbehörde entspricht die vorliegende Planung im Kontext der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale und der parallelen Planungen im Bereich Wohnungsneubau nicht einer bedarfsgerechten überörtlichen Wohnbauentwicklung gemäß Ziel 1.3.3 RPI L-WS i. V. m. Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS. In der Begründung zu Ziel 2.2.1.5 RPI L-WS wird darauf hingewiesen, dass Fehlentwicklungen in der Sied-

lungsentwicklung, unter anderem durch überdimensionierte Bauflächenausweisungen unbedingt zu vermeiden sind, um beispielsweise zukünftige Leerstände auszuschließen.

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen prognostiziert für die Gemeinde Borsdorf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 2021 und 2040 um 4,1 bis 7,7 Prozent. Eine Wohnflächenentwicklung im geplanten Umfang in Borsdorf birgt unter diesem Gesichtspunkt ein hohes Risiko, Leerstand zu verursachen.

Insgesamt sind bereits vielfache Potenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorhanden. Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale vorzunehmen ist. Die vorliegende Planung geht in diesem Kontext über den tatsächlichen örtlichen Bedarf hinaus. Daher ist ein **nachvollziehbarer Nachweis über den Bedarf oder eine Reduzierung des Planungsvorhabens** erforderlich.

Wir weisen erneut darauf hin, dass die Gemeinde Borsdorf für die Wohnbauflächenentwicklung ein Konzept entwickeln sollte, bei der innerstädtische Potenziale und Potenziale im FNP diskutiert und berücksichtigt werden.

Auch bei dieser Planung wird eine Abstimmung mit dem Oberzentrum Leipzig sowie dem Mittelzentrum Wurzen empfohlen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu vermeiden (vgl. Ziel 1.3.11 RPI L-WS).

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG².

Mit freundlichen Grüßen

Peer Schamuhn
Sachbearbeiter³

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

³ Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.