

Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN
Regionale Planungsstelle | Bautzner Str. 67 A | 04347 Leipzig

Kreisfreie Stadt Leipzig ●
Landkreis Leipzig ●
Landkreis Nordsachsen ●

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

- per E-Mail: beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de -

Leipzig, 22.01.2025

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Paterson
E-Mail: paterson@rpv-westsachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 21

nachrichtlich: LRA Leipzig, Amt für Kreisentwicklung
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung“ der
Gemeinde Borsdorf**

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.12.2024, Ihr Zeichen: 20-059

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021

Mit o. g. Planung ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Gebäude für Seniorenwohnen/ Pflege, einem Gebäude mit medizinischen Dienstleitungen sowie einem Gebäude mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Borsdorf ist im Regionalplan Leipzig-Westsachsen als Teil des Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis festgelegt und damit für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau und Gewerbe grundsätzlich geeignet.

Grundzentrale Verbünde sind zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhanges sowie ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Grundzentrums ausüben. Sie haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere die Bauleitplanung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen (Begründung zu Ziel 1.3.5 LEP).

Verbandsvorsitzender
Landrat Henry Graichen
Landratsamt Leipzig, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna
Telefon/Fax: (0 34 33) 2 41 10 01/29
E-Mail: henry.graichen@lk-l.de

Bankverbindung: Sparkasse Muldentai

Verbandsverwaltung
Leiter Prof. Dr. Andreas Berkner
Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67 A, 04347 Leipzig
Telefon: (03 41) 33 74 16 11
E-Mail: berkner@rpv-westsachsen.de

IBAN DE10 8605 0200 1010 0301 63

Service
Anschrift: Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67 A, 04347 Leipzig
Homepage: <http://www.rpv-westsachsen.de>
Telefon/Fax: (03 41) 33 74 16 10/33
E-Mail: wichert@rpv-westsachsen.de

BIC SOLADES1GRM

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ein weitergehender Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenheimnutzung für die Gemeinde Borsdorf nicht erkennbar. Grundlegend ist hierbei festzuhalten, um die Neuausweisung von Bauflächen belastbar zu begründen, bedarf es einer Bedarfsanalyse. Dabei können Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen. Diese Planungen sind ebenfalls bei der Betrachtung von verfügbaren Potenzialen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Borsdorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Darin sind Wohn- und Mischbauflächen enthalten, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Flächenpotenziale müssen ebenfalls in einer Bedarfsanalyse Berücksichtigung finden.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Partheaue“. Des Weiteren ist es im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im nördlichen Randbereich als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt (RPI L-WS, Karte 14 „Raumnutzung“) und bedarf damit einer besonderen Begründung. Bei der Abwägung ist den Festlegungen des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen besonderes Gewicht beizumessen.

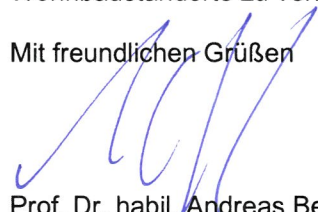
Der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen hat sich bereits zu o. g. Plangebiet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf mit den Schreiben vom 30.07.2020 sowie 16.02.2021 geäußert. Darauf wird an dieser Stelle explizit verwiesen.

Die Gemeinde Borsdorf hat nach unserer Kenntnis aktuell mehrere Vorhaben mit geplanten Bauflächen zu Wohnzwecken in Bearbeitung. Dabei handelt es sich neben dem o. g. Vorhaben um den BP „Wachstuchfabrik Leipziger Straße“ (135 WE im Neubau, 165 WE im denkmalgeschützten Bestand, 120 WE in einer seniorengerechten Einrichtung), BP „Oststraße Borsdorf“ (38 WE) sowie BP „An der Schmiede-Ost“ in Zweenfurth (8 WE). Eine abgestimmte und bedarfsgerechte städtebauliche Planung ist aus regionalplanerischer Sicht aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

Neue Baugebiete sind unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Die Dimension an geplantem Wohnungsbau in Summe ist als überdimensioniert einzuschätzen. Es wurde bereits mehrfach darauf verwiesen, dass Neuausweisungen von Baugebieten nicht unabhängig von weiteren geplanten Wohnbauflächen erfolgen können. Die Erforderlichkeit der Bauflächenausweisung ist nachvollziehbar zu begründen und nachzuweisen.

Es wird auch an dieser Stelle empfohlen, eine enge Abstimmung mit dem Oberzentrum Stadt Leipzig und dem Mittelzentrum Stadt Wurzen zu treffen, um Beeinträchtigungen durch überdimensionierte neue Wohnbaustandorte zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle