

Von: Ziegenbein, Brigitta <brigitta.ziegenbein@leipzig.de>
Gesendet: Freitag, 24. Januar 2025 08:12
An: Nicolas Schürmann
Cc: stadtentwicklung
Betreff: Stellungnahme der Stadt Leipzig zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf - TöB-Beteiligung
Anlagen: 61.11.06.04-2025005753 - 2024-12-11_TÖB-Schreiben_BP Nördl. Erw.Abrund. Ortslage Borsdorf - Wohnbeba.pdf

Sehr geehrter Herr Schürmann,

danke für die Möglichkeit, zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes i.d.F.v. 25.10.2024 Stellung zu nehmen. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 17 Einfamilienhäusern sowie eines Gebäudes für Seniorenwohnen/ Pflege, eines Gebäudes mit medizinischen Dienstleistungen sowie eines Gebäudes mit einer Tagespflege, Café und Sozialstation geschaffen werden. Zugleich soll dadurch eine städtebauliche Abrundung der Ortslage sowie Gestaltung und Abgrenzung vom künftigen Außenbereich durch grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“, so dass zur Projektrealisierung eine Ausgliederung aus dem LSG notwendig wird. 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. Hierzu hat die Stadt Leipzig folgende Hinweise:

Bedarfsermittlung / Mischgebiet

Mit Seniorenwohnen wird aufgrund der demographischen Alterung ein nachgefragtes Segment bedient. Der Standort ist über Buslinien fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Der Zugang zu schienengebundenem ÖPNV liegt im Abstand von ca. 700 m. Der Zugang zu Einzelhandelseinrichtungen ist umfänglich gegeben. In der isolierten Betrachtung ist die geplante Entwicklung daher nachvollziehbar. Allerdings fehlt in der Begründung des Bebauungsplans die Herleitung für den Bedarf an Einfamilienhäusern. Hier wird um die Berücksichtigung des Bewertungstools, welches im Rahmen der 2023 abgeschlossenen Forschungsprojekte interko2 und StadtLandNavi in Bezug auf Wohnflächenbedarf und künftigen Leerstand erarbeitet wurde, gebeten. Das kommt insbesondere daher zum Tragen, dass parallel dazu mit dem B-Plan „Borsdorf - Änd. B-Plan An der Dresdner Landstraße, 2. Entwurf“ eine weitere Fläche mit Einfamilienhäusern und Seniorenwohnen entwickelt wird. Außerdem wird hierbei auch um die Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnbauflächen für 38 Reihenhäuser gemäß des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Oststraße Borsdorf“ (in der Fassung vom 16.08.2024) gebeten. Diese Planungen müssen gemeinsam betrachtet und dargelegt werden, ob der Bedarf nur mit der Realisierung aller Planungen zu decken ist. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass durch die Errichtung von Seniorenwohnanlagen bestehende Einfamilienhäuser frei werden, die die Nachfrage nach Eigenheimen – mind. anteilig – decken können. Da das Bewertungstool vom Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen fortgeführt werden soll und damit auch künftig für Flächenbewertungen zur Verfügung steht, sollten im Sinne einer nachhaltig tragfähigen Siedlungsentwicklung auch künftige geplante Siedlungserweiterungen einer Bewertung durch das Bewertungstool unterzogen werden.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die für WA 2 beschriebenen Nutzungen nicht eher die Festsetzung eines Mischgebietes sowie die Festsetzung einer Mindesthöhe erfordern, um die avisierte Entwicklung der gemischten Nutzungen zu sichern.

Anpassung an Klimawandelfolgen und Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Der Klimawandel bringt die Notwendigkeit mit sich, den resultierenden Herausforderungen auf breiter, regionaler Ebene zu begegnen. Auf Grundlage der Integrierten Wasserkonzeption für die Stadt Leipzig und die Region (InWako) sowie des beim Grünen Ring Leipzig (GRL) bzw. bei der Stadt Leipzig angesiedelten Projektmanagements zum Klimaangepassten Wassermanagement in der Region ergeben sich einige Hinweise und Empfehlungen. Für die Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" der Gemeinde Borsdorf sind folgende Hinweise zu beachten:

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Gemeinde Borsdorf vielfältige Möglichkeiten, die Grundlagen für eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung und eine damit einhergehende verbesserte Anpassung an die Klimawandelfolgen im Plangebiet zu schaffen. Nach Sichtung des vorliegenden Vorentwurfs einschließlich zur Verfügung gestellter Unterlagen wird dahingehend dringend empfohlen, zusätzliche textliche und planzeichnerische Festsetzungen aufzunehmen, mit Hilfe derer eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung realisiert werden kann.

Dies betrifft z.B. eine Festsetzung zu Dachform und Dachneigung, um die Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünung als Bestandteil eines integrierten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes zu ermöglichen. Trotz der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten sollte in Abhängigkeit der zu erwartenden Belastung des Niederschlagswassers geprüft werden, ob die Zufahrtsstraßen mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet werden können.

Um das geplante Regenrückhaltebecken als gestalterisches und ökologisch wertvolles blaugrünes Element in der neu zu schaffenden Parkfläche erlebbar zu machen, wird empfohlen, auf eine Umzäunung zu verzichten. Ggf. ist dafür eine größere Dimensionierung erforderlich, um die maximale Einstautiefe zu reduzieren. Die jetzige Dimensionierung basiert auf hydraulischen Berechnungen auf Grundlage von KOSTRA-DWD-2010R-Daten. Seit 01.01.2023 ist die gültige Version KOSTRA-DWD-2020, wonach das Erschließungskonzept überarbeitet werden sollte. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird unter Referenz auf das vorliegende Baugrundgutachten ausgeschlossen. Tatsächlich weist dieses jedoch im Bereich der Bohrung 7 einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1.9 \times 10^{-6} \text{ ms}^{-1}$ nach und ordnet diesen Standort als geeignet für ein zentrales Sickerbauwerk auf dem Gebiet ein. Es wird daher eindringlich empfohlen, diese Möglichkeit näher zu prüfen und ggf. die Lage und bauliche Ausführung der Planstraße – welche derzeit noch über den Bereich der Bohrung 7 führt – entsprechend anzupassen.

Grundsätzlich wird kritisch gesehen, das im Regenrückhaltebecken gesammelte Niederschlagswasser, wenn auch verzögert, in die Mischwasserkanalisation abzuleiten und damit dem lokalen Wasserhaushalt zu entziehen. Auch unter der Berücksichtigung der gegenwärtigen Auslastung des Borsdorfer Mischwassersystems wird eine naturnahe Behandlung des Niederschlags empfohlen. In Orientierung an den naturnahen Wasserhaushalt (einschließlich Verdunstung, Versickerung, Abfluss (Oberflächen- und Zwischenabfluss)) sollte das Erschließungskonzept noch einmal grundlegend aktualisiert werden. Das Ziel sollte hierbei sein, die Ableitung von gereinigtem Niederschlagswasser nur als nachweislich letzte Möglichkeit in Erwägung zu ziehen. Bestandteile eines solchen Konzeptes sollten auch Elemente wie Dachbegrünung, Flächenverdunstung und –versickerung sowie Speichersysteme sein. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Einbeziehung der nahegelegenen Standgewässer als potentiell zusätzliche naturnahe Rückhalteräume. Speziell die mögliche Einleitung in das Standgewässer westlich des Plangebiets und direkt nördlich der Straße „Am langen Feld“ sollte dahingehend geprüft werden. Dieses verfügt über eine Überleitung in die Parthe. Gerade da deren Einzugsgebiet als „Fließgewässereinzugsgebiet mit sehr hoher Sensitivität gegenüber Trockenphasen“ gilt (Regionalplan Leipzig Westsachsen (RP), Umweltbericht, Karte U-12, Klimacheck) sollte ein möglichst naturnaher Umgang mit dem anfallenden Niederschlag in diesem angestrebt werden.

Auch wenn der Boden des Plangebiets nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, ist dieser hinsichtlich seiner sonstigen Funktionsausübung durchaus anderweitig relevant und als schützenswertes Gut zu betrachten. So sind im Regionalplan für Leipzig-Westsachsen die betreffenden Flächen des Plangebiets als Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion ausgewiesen (Festlegungen, „Böden mit besonderer Funktionalität“, Karte 13). Gerade vor dem Hintergrund, dass das Gebiet als eines mit einem sehr hohem Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers gilt (RP, Umweltbericht, Karte U-3, Schutzgut Wasser), ist die Aufrechterhaltung der Filterfunktion des Bodens relevant und jegliche Art Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der Bebauungsplanerstellung "Nördl. Erw./Abrundung Ortslage Borsdorf – Wohnbebauung" nicht alle bestehenden Möglichkeiten, sich nachhaltig den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzustellen sowie eine naturnahe wie auch zeitgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung zu gewährleisten, ausgeschöpft werden. In Anbetracht der Herausforderungen, denen wir uns in der Region insgesamt ausgesetzt sehen, wird daher dringend empfohlen, diesbezüglich nachzusteuern.

Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ und im Westen in unmittelbarer Umgebung befindet sich das FFH-Gebiet „Partheaue“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Parthe. Ob eine Ausgliederung mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar ist, obliegt den zuständigen Stellen im Landkreis Leipzig sowie der im Rahmen des weiteren Verfahrens durchzuführenden Umweltprüfung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des FFH-Gebiets ist eine FFH-Vorprüfung zu empfehlen.

Das LSG „Partheaue“ verläuft auch auf dem Gebiet der Stadt Leipzig und bildet eine wichtige Grünachse/Biotopverbindung. Durch die Beeinträchtigungen des LSG sind die Belange der Stadt Leipzig mittelbar betroffen. Angesichts der oben genannten Infragestellung bezüglich des tatsächlichen Wohnbedarfes ist abzuwägen, ob die Neuinanspruchnahme von Freiflächen – zumal in einem Landschaftsschutzgebiet – gerechtfertigt ist.

Im Zuge des Ausgliederungsverfahrens des LSG „Partheaue“ ist die Stadt Leipzig zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Dr. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
Postanschrift: 04092 Leipzig
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

Tel.: 0341 / 123 4820
E-Mail: brigitta.ziegenbein@leipzig.de
Internet: <http://www.leipzig.de>

Von: Nicolas Schürmann <schuermann@bk-landschaftsarchitekten.de>

Gesendet: Mittwoch, 11. Dezember 2024 10:53

An: Kerstin.Piosek@lk-l.de; bauleitplanung@lds.sachsen.de; post@rpv-westsachsen.de; poststelle.NL-Leipzig@lasuv.sachsen.de; poststelle.pd-l@polizei.sachsen.de; post@lfd.sachsen.de; poststelle@lfa.sachsen.de; Poststelle.LfULG@smekul.sachsen.de;

poststelle@oba.sachsen.de; poststelle@geosn.sachsen.de; info@leipzig.ihk.de; info@hwk-leipzig.de; PoststelleL1@sib.smf.sachsen.de; toeb.sn@bundesimmobilien.de; toeb-west-sachsen@mitnetz-strom.de; auskunft@mitnetz-gas.de; FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de; leitungsauskunft@gdmcom.de; leitungsauskunft@50hertz.com; info@deutsche-glasfaser.de; verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.de; schrot@azv-parthe.de; wasserwerke@l.de; post@zvwall.de; info@zv-parthenaue.de; info@bund-sachsen.de; post@grueneliga-sachsen.de; landesverein@saechsischer-heimatschutz.de; landesverband@NABU-Sachsen.de; post@naturschutzverband-sachsen.de; stadtentwicklung<stadtentwicklung@leipzig.de>; info@taucha.de; buergemeister@gemeinde-machern.de; verwaltung@stadt-brandis.de

Cc: Marcus Planert <planert@borsdorf.de>

Betreff: 20-059 Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ der Gemeinde Borsdorf - TöB-Beteiligung

Vorsicht: Es handelt sich um eine externe E-Mail. Bitte klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge, solange Sie nicht von der Echtheit der Nachricht überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag der Gemeinde Borsdorf bitten wir um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bis zum **24.01.2025**.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Schreiben.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nicolas Schürmann

Projektleiter Bauleitplanung

✉ schuermann@bk-landschaftsarchitekten.de

☎ (0 33 62) 8 83 61-13

📍 [Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner](https://www.bk-landschaftsarchitekten.de)



www.bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Geschäftsführer: Bernd Knoblich, Stephan Winkler; HRB 41322, Amtsgericht Leipzig; USt.-Ident.-Nr. DE214312955
Hauptsitz Zschepplin bei Leipzig; Büro Erkner bei Berlin; Büro Zschortau bei Leipzig