

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten  
Halleorenring 4  
06108 Halle (Saale)



Internet: [www.landkreisleipzig.de](http://www.landkreisleipzig.de)

Amt: Stabsstelle des Landrates  
Wirtschaftsförderung/  
Kreientwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +49(3433)241-1052  
Fax +49(3437) 984 99 1499  
E-Mail: [Kerstin.Piosek@lk-l.de](mailto: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 außer Sozialamt  
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr  
Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

Herr Müller  
18-050

00120/621.0/553/1/7

03.08.2020

## Gemeinde Borsdorf, 1. Änderung des Flächennutzungsplans Planstand 15.05.2020, Vorentwurf

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 23.06.2020 eingereichten Planunterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

### 1

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der künftigen Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit notwendigen Stellplätzen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Wohnbebauung sowie langfristige Errichtung eines Sportplatzes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert aus § 8 Abs. 2 BauGB aufgrund der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“.

Bei der Änderung des FNP ist darauf zu achten, dass das Plangebiet sowie dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Ein weiterer Planungsgrundsatz sollte sein, dass eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Flächen und ihrer Lage im kommunalen Gefüge, sichergestellt wird. Aus städtebaulicher Sicht wäre hier der Nachweis der Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen bzw. Brachflächenrevitalisierung zu erbringen, in Anbetracht der Überplanung unverbrauchter landwirtschaftlicher Nutzflächen an der Ortsrandlage.

Neue Baugebiete sind unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist der Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung für die Gemeinde Borsdorf bisher nicht schlüssig erkennbar (Eigenentwicklung).

Es ist eine positive Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, Referat Raumordnung für die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten, Ausweisung der Sondergebietsfläche, Eigenentwicklung etc. vorzulegen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Partheaue".

## 2

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die Planung keine Einwände.

Die ausführenden Firmen sind **schriftlich** durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Ansprechpartner des Landesamtes für Archäologie: Herr Dr. Brestrich, 01109 Dresden, Zur Wetterwarte 7 (Telefon: 0351 8926611)

## 3

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zur vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans.

Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird in östlicher Lage ein Einkaufsmarkt geplant, in westlicher Richtung befindet sich eine Sportstätte, eine weitere ist in Planung. Weiterhin ist der Verkehr durch die angrenzende K 8360 und die nördlich verlaufende B6 zu beachten. Für das geplante allgemeine Wohngebiet ergibt sich dadurch eine Vielzahl von Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen.

Weiterhin sollte beachtet werden, dass mit der Schaffung von Wohnnutzungen dennoch die Einhaltung z.B. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die bestehenden Gewerbebetriebe erforderlich ist. Kann dies nicht gewährleistet werden, müssten u.U. bestehende Anlagen in Ihren Betrieb eingeschränkt werden. Dies gilt ebenso für die schon bestehende Sportstätte.

## 4

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2005 nicht zugestimmt werden. Die Flurstücke 327/3 und 328/2 der Gemarkung Panitzsch gehören laut Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17. Februar 1994 zum Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“. Dies ist im Umweltbericht kurz erwähnt aber nicht weiter beachtet worden.

Die beiden Flurstücke wurden im Gegensatz zu aus DDR-Zeiten übergeleiteten Landschaftsschutzgebieten ganz bewusst in das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ aufgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung der beiden vorstehend genannten Flurstücke wäre nur möglich, wenn zuvor die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes geändert würde. Ein solches Verfahren wäre im Ausgang als offen zu betrachten, zumal hier die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen sind.

Deshalb sollten zur Abdeckung des Bedarfes an Flächen für Wohnungsbau und einen weiteren Einkaufsmarkt vorrangig alternative Standorte genutzt werden.

## 5

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher 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 § 1BBodSchG 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.

## 6

Einzelheiten über Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen der künftigen Bebauungspläne geregelt, aus wasserrechtlicher Sicht gibt es demnach in diesem Planänderungsverfahren keine Hinweise.

## 7

Gemäß § 1 (6) Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

In den vorliegenden Unterlagen wurde dokumentiert, dass das Bebauungsplangebiet derzeit nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen ist.

Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollten Siedlungsgebiete möglichst lückenfrei von Haltestellen erschlossen werden. Die nächstgelegene Haltestelle sollte dabei in einem Umkreis von 300 m erreichbar sein.

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende „Johannes-Gödel-Straße“. In einem Umkreis von ca. 467 m befindet sich die Haltestelle „Borsdorf, Panitzscher Straße“ die mit den Linien 173, 175, 691 bedient wird.

Die Haltestelle „Borsdorf, Leipziger Straße“ ist ca. 530 m von der „Johannes-Gödel-Straße“ entfernt. Von hier aus verkehrt ebenso die Linie 175. Der Bahnhof Borsdorf ist in einem Umkreis von ca. 730 m zu erreichen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, forstliche Belange werden nicht berührt.



Sommer

Leiterin der Stabsstelle