LANDRATSAMT

Landkreis Leipzig

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten
Hallorenring 4
06108 Halle (Saale)

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EINGANG Halle
12. Aug. 2020
gez.: .....
Weiterleitung an: .....
18-050 A. Müller

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung/ Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +49(3433)241-1052
Fax +49(3437) 984 99 1499
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 außer Sozialamt
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
Herr Müller Projekt 18-050	00120/621.0/552/1/8	04.08.2020

Gemeinde Borsdorf
Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt"

Planfassung: 11.05.2020

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 23.06.2020 eingereichten Planunterlagen zum Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/ Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" 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
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, führt die Gemeinde Borsdorf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch.

Die Verträglichkeitsuntersuchung auf die lokale und regionale Einzelhandelsstruktur, in der die wirtschaftlichen, städtebaulichen sowie raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet wurden (Auswirkungsanalyse), sind der Raumordnungsbehörde zur Beurteilung vorzulegen. Es sind die Bedarfe für die Errichtung eines Einkaufsmarktes (sowie der Errichtung von Wohnbebauung) nachzuweisen. Es ist eine positive Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, Referat Raumordnung vorzulegen.

Die in der Begründung auf Seite 4 gemachten Aussagen zur Stärkung der künftigen Versorgungsfunktion der Gemeinde Borsdorf für ihren Verflechtungsbereich lassen in Hinblick auf die in der Nahlage verorteten Lebensmittelmärkte Zweifel aufkommen.

Die in den Planungsunterlagen beschriebene Gemarkung ist nicht korrekt. Die Flurstücke 327/3 und 328/2 liegen in der Gemarkung Panitzsch, nicht Borsdorf.

Die Verkehrsführung im künftigen WA sollte ausführlicher in Richtung des Einkaufsmarktes beschrieben werden, insbesondere betrifft das hier die allgemeinen Anforderungen in Bezug auf die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im WA. Beim

nachgelagerten Verfahren zur Errichtung der Wohnbebauung (2. Bebauungsplan). Es dürfen sich aus dem Zu- und Abgangsverkehr zum SO-Gebiet keine erheblichen Störungen ergeben.

Die maximale Verkaufsfläche von 799 m² ist als Festsetzung auf der Planzeichnung auch zeichnerisch festzusetzen.
Bei der Größe der Einzelhandelseinrichtung kommt es zu Irritationen. Einerseits werden die 799 m² textliche festgesetzt, andererseits wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit einem Gutachten, welches nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Bewertungsgrundlage legt.
Zudem wird in der Planzeichenerklärung im orangefarbenen Kasten des SO die Abkürzung GE verwendet.

Es fehlt die Festsetzung der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet.

Die Anordnung der dem Einkaufsmarkt zugehörigen Stellplätze sowie Grünstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind festzusetzen (Freiflächenplanung?). Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Minderung der Auswirkung auf Natur und Umwelt, die gestalterische Integration in das städtebauliche Umfeld sowie die innere Durchgrünung. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund seiner Lage besonders empfehlenswert. Die Ausgleichsfläche von 500m² bleibt in Bezug auf die GRZ Berechnung somit ohne Betrachtung.

Die Festlegung einer Prozentzahl in Bezug auf die Bepflanzung einer Fläche mit Bäumen, ist im Verhältnis der Baumanzahl zur Fläche nicht hinreichend konkret.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind genauer zu definieren, ob diese für Werbeanlagen an Gebäuden als auch für freistehende Werbeanlagen gleichermaßen gelten.

Es ist ein Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue" durchzuführen.

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
Das anfallende Schmutzwasser soll in einen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Hierfür ist die Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (AZV Parthe) vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der sehr schlechten Bodeneignung nur im Bereich von Bohrung 7 (Wohnsiedlung mittlerer Teil), und dort auch nur eingeschränkt möglich ist. Für den geplanten Einkaufsmarkt und die benötigten PKW-Stellplätze sollen erhebliche Flächen versiegelt werden, somit ist auch ein erheblicher Niederschlagswasserabfluss zu erwarten. Aufgrund der örtlichen Bedingungen ist davon auszugehen, dass für die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung große Flächen erforderlich werden. Zur fachlichen Beurteilung des Bebauungsplans muss die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung konkretisiert und die Flächenverfügbarkeit der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen werden. Aufgrund dessen kann dem Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" aus Sicht des SG Wasser/Abwasser gegenwärtig nicht zugestimmt werden.

4
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan. Eine abschließende Stellungnahme kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden.

Aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes ist das für den B-Plan vorliegende Gutachten nur bedingt geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass der Einkaufsmarkt am geplanten Standort zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führt.

Entsprechend dem Gutachten schöpft die bestehende Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet (Geräuschkontingentierung) den zulässigen Immissionswert tags und nachts aus. Damit hat der Gutachter um 6 dB reduzierte Immissionswerte angesetzt, die durch den Betrieb des Einkaufsmarktes eingehalten werden müssen. Der Nachweis der Einhaltung erfolgte lediglich für den bestehenden Immissionsort südlich des B-Plan-Gebietes. Für die geplanten Immissionsorte westlich des B-Plan-Gebietes wurde eine Überschreitung des reduzierten Immissionsorte tags ausgewiesen. Im Nachtzeitraum ist eine Anlieferung nicht möglich.

Durch die Stadt Borsdorf sollte die Planung dahingehend präzisiert werden, ob die Planung eines Wohnstandorts westlich des Einkaufsmarktes weiterverfolgt wird. Sollte diese Wohnstandort weiter geplant sein, so ist durch geeignete Lärmminderungsmaßnahmen und entsprechenden Festsetzungen zukünftig die Entwicklung des Wohnstandortes zu ermöglichen. Der Nachweis, dass durch den geplanten Einkaufsmarktstandort die Entwicklung eines Wohngebietes möglich ist, ist im Rahmen einer überarbeiteten Schallimmissionsprognose vorzulegen. Eine Verschiebung des Nachweises zur Einhaltung der zulässigen reduzierten Immissionswerte auf das Planverfahren des Wohngebietes ist nicht zielführend, da durch die ungünstige Anordnung von Einkaufsmarkt und Lieferzone auf dem Gelände die Planung von Wohnhäusern nicht mehr möglich ist.

Diese Bedenken zu der möglichen Nichtrealisierbarkeit der Planung als Wohngebiet wurden dem Gutachter bereits Mai 2020 mitgeteilt.

5

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dem Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" nicht zugestimmt werden. Das Flurstück 328/2 der Gemarkung Panitzsch gehört laut Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17. Februar 1994 vollständig zum Landschaftsschutzgebiet „Partheaue".

Das Flurstück 328/2 wurde ganz bewusst in das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue" aufgenommen. Eine Beplanung des Flurstückes 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 für einen weiteren Einkaufsmarkt vorrangig alternative Standorte außerhalb des Landschaftsschutzgebietes genutzt werden.

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 „Feldhecke" 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.

6

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 Westsachen 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.

7
Waldflächen i.S.v. § 2 Sächsisches Waldgesetz werden durch den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nicht berührt. Es bestehen daher aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen dieses Vorhaben. Sollten im Zuge des Verfahrens Änderungen am Planentwurf vorgenommen werden, ist die Forstbehörde erneut zu beteiligen.

8
Die in der Beratung vom 16.07.2020 getroffenen Festlegung hinsichtlich der Lösung für die Anbindung der Erschließungsstraße an die K 8360 Borsdorf, sind einzuhalten und mit der vorliegenden Planung umzusetzen. Gegebenenfalls ist die Anbindung der Planstraße an die K 8360 mit in den Geltungsbereich aufzunehmen (Schleppkurvennachweise). Bei Einhaltung der Abstimmungen zur Anbindung des Plangebietes an die Panitzscher Straße, kann aus Sicht des Amtes für Straßenbau dem B-Plan für die Herstellung des Einkaufsmarktes und für das künftige Wohngebiet zugestimmt werden.

9
Aus Sicht der Belange der Agrarstruktur sind folgende Hinweise zu beachten:

Diese Flurstücke sind noch bis 30.09.2023 an einen regionalen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet:
Dieter und Gabriele Laufer GbR
Wöllmen
Pehritzscher Straße 6
04838 Jesewitz
Dieser Betrieb ist also Pächter der an das zukünftige Baugebiet angrenzenden Flächen.
Insofern, außer dem Baugebiet, landwirtschaftliche Flächen für Baustelleneinrichtungen etc. in Anspruch genommen werden müssen, ist dies mit dem Betrieb abzusprechen.
Der wirtschaftliche Fortbestand des landwirtschaftlichen Unternehmens muss gewährleistet sein.
Der Landwirtschaft dürfen nur Flächen entzogen werden, die gemäß Baufortschritt und notwendiger Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Höherwertige Böden dürfen nicht mit geringwertigem Bodenmaterial überschüttet werden.
Nachteilige Eingriffe in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Nachbarflächen, einschl. der Wege und Feldzufahrten sind möglichst gering zu halten.
Die Funktionsfähigkeit der von den Bau- und Kompensationsmaßnahmen berührten Meliorationsanlegen landwirtschaftlicher Grundstücke sind weiterhin zu gewährleisten.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollten grundsätzlich nicht zu Lasten weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen, sondern eher durch Entsiegelung von Flächen oder durch Realisierung dieser schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei Anpflanzungen (Eingrünung) an der nördlichen Plangebietsgrenze sind die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.

10
Die Verkehrserschließung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz ist über die „Planstraße" und die „Panitzscher Straße" vorgesehen.

Von der Planstraße ausgehend, befindet sich die Haltestelle „Borsdorf, Panitzscher Straße" in einem Umkreis von ca. 455 m südlich des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 173, 175, 691.
Der Bahnhof Borsdorf befindet sich südwestlich des Plangebiets in einem Umkreis von ca. 1,15 km.

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 Plangebiet „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" derzeit nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen ist.
Es ist nicht ersichtlich, ob und wie das Plangebiet an den ÖPNV angebunden werden soll. Entsprechende Planüberlegungen sollten hier noch aufgeführt werden.

Im Landkreis Leipzig wurde und wird der öffentliche Personennahverkehr neu strukturiert.

Ein wichtiges Kriterium ist die Verringerung der Zugangshemmnisse für den ÖPNV Nutzer durch die Schaffung neuer Bushaltestellen. Das soll erreicht werden durch die Verkürzung der Haltestellenabstände und die Anbindung von interessanten und aufkommensstarken Punkten (Betriebe, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Tourismusbetriebe, Wohngebiete und andere). Mit dem „neuen ÖPNV" soll der öffentliche Personennahverkehr für alle Wegezwecke nutzbar werden.

Eine direkte am Einzelhandelsstandort gelegene Haltestelle wäre für die Erreichbarkeit über den ÖPNV wünschenswert.

11
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit notwendigen Stellplätzen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Wohnbebauung. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Errichtung notwendiger Erschließungsanlagen, auch für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet im Norden der Gemeinde Borsdorf welches sich westlich der „Panitzscher Str." befindet.
Das Plangebiet ist über die vorhandene Erschließungsstraße „Panitzscher Str." an die Abfallentsorgung angeschlossen. Zur vorgesehenen Planstraße im Plangebiet sind keine weiteren baulichen und rechtlichen Angaben getätigt, so dass hierzu im Moment keine Aussagen getroffen werden können, ob diese zum Zwecke der Abfallentsorgung genutzt werden könnte.
Es wird darauf hingewiesen, dass Privatstraßen aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt werden. Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen.

Im Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes sind bereits Angaben zur Abfallentsorgung und den rechtlichen Grundlagen aufgeführt. Trotzdem anhängend nochmals die derzeit geltenden allgemeinen Vorschriften zur Abfallentsorgung.

Sommer
Leiterin der Stabsstelle

Anlage

Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Rechtsgrundlagen

- Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 01.01.2019
- Unfallverhütungsvorschrift „Grundsätze der Prävention" (DGUV Vorschrift 1)
- Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" (DGUV Vorschrift 43)
- Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" (DGUV Vorschrift 70)
- BG Regel „Branche Abfallwirtschaft: Teil 1 Abfallsammlung" (DGUV Regel 114 – 601)
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 (Ersatz für Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95)
- Arbeitsschutzgesetz
- Betriebssicherheitsverordnung
- Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG)
- 9.Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz – Maschinenver-ordnung
- Sozialgesetzbuch VII (SGB VII)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO)

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen.

Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann.

Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen den Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge erfüllen:

Rahmendaten Entsorgungsfahrzeuge

Breite (ohne Außenspiegel):	2,55 m
Höhe (ohne Aufbauten):	4,00 m
Gewicht:	bis 30 t
Länge:	ca. 11 m

Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen. Nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften darf Abfall nur in Straßen eingesammelt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass eine Rückwärtsfahrt nicht erforderlich ist. Verstöße gegen das Rückfahrverbot stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr. 1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) dar. Demnach muss an deren Ende eine Wendeanlage (Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer) entsprechend Ziffer 6.1.1.2 RASt 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein.

Ein- und Ausfahrtswege sowie die Randbereiche der Wendeanlage (inklusive Überhangflächen) müssen frei von Beleuchtungsmasten, Strom- und Telekomverteilern sowie Straßenbegleitgrün oder Ähnlichem sein. Wendeflächen und deren Zufahrten sind frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen. Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

LEIPZIG – WESTSACHSEN
Regionaler Planungsverband

Kreisfreie Stadt Leipzig
Landkreis Leipzig
Landkreis Nordsachsen

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

büro.knoblich Landschaftsarchitekten
Hallorenring 4

06108 Halle (Saale)

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EINGANG Halle
04. Aug. 2020
gez.: .....
Weiterleitung an: .....
20-059 A. Bautzer

Leipzig, 30.07.2020

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Herrmann
E-Mail: herrmann@rpv-westsachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 15

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

Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" der Gemeinde Borsdorf
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013,
- der Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.2008, und
- der Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPlG (Stand 13.03.2020).

Mit o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand der Ortslage Borsdorf geschaffen werden. Festgesetzt wird dafür ein Baugebiet

- gemäß Planteil als GE - sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel",
- gemäß den textlichen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel". Zulässig ist demnach ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m².

Sortimente wurden im Bebauungsplan-Entwurf nicht festgesetzt. Gemäß Begründung Seite 11 soll die Entwicklung eines Einzelhandelstandortes *„nach jetziger Planung im Segment Lebensmittel"* ermöglicht werden.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o.g. Planung erhebliche Bedenken.

Nicht eindeutig ist die Größe der geplanten Einzelhandelseinrichtung.

Einerseits wird eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m², andererseits ein Sondergebiet festgesetzt. Ergänzend wurde ein Gutachten vorgelegt, in dem die Einhaltung raumordnerischer Ziele für großflächige Einzelhandelsbetriebe geprüft wurde.

Im Planteil des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als *GE - sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel"* (siehe Legende) festgesetzt. Eine solche uneindeutige Festsetzung steht im Widerspruch zur BauNVO.

Abgesehen davon sollte baurechtlich geprüft werden (§ 11 Abs. 1), ob es eine rechtliche Grundlage gibt, ein Sondergebiet für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb festzusetzen, sofern es sich nicht um Agglomerationsvorhaben handelt. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind generell zulässig in Gewerbegebieten.

Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zum Handel

Die Ziele des LEP im Kapitel 2.3.2 wie auch die Ziele des Regionalplans regeln die Zulässigkeit der Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten **großflächigen** Einzelhandelseinrichtungen.

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist nur in Ober- und Mittelzentren, ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes auch in Grundzentren zulässig.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Gemeinde Borsdorf nicht als Grundzentrum festgelegt. Im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen ist die Festlegung eines Grundzentralen Verbundes Borsdorf/Brandis vorgesehen. 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).

Bislang liegt jedoch noch keine vertraglichen Regelung zur interkommunale Zusammenarbeit vor, so dass die Voraussetzungen zur Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im Grundzentralen Verbund unabhängig vom Planungsstand des Regionalplanes nicht gegeben sind.

Für die konkrete Zulässigkeit großflächiger Planvorhaben ist die Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot gemäß LEP Z 2.3.2.3 und Regionalplan 2008 Z 6.2.3 und Z 6.2.4 bzw. Regionalplan-Entwurf Z 2.3.2.2, dem Kongruenzgebot gemäß LEP Z 2.3.2.4, dem Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Z 2.3.2.5 und dem Agglomerationsvorbehalt gemäß LEP Z 2.3.2.7 und Regionalplan-Entwurf Z 2.3.2.3 nachzuweisen, ebenso die Vereinbarkeit mit dem Ziel Stärkung der Innenstädte gemäß Regionalplan 2008 Z 6.2.2 bzw. Regionalplan-Entwurf Z 2.3.2.1.

Mit den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde einie „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Borsdorf, Panitzscher Straße" (Stand 16.03.2020) der GMA vorgelegt. Mit der Analyse sollen mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte des Vorhabens untersucht und bewertet werden. Im Vordergrund stehen dabei eventuelle schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Borsdorf und den Untersuchungsraum. Bestandteil ist eine Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung in Sachsen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Standort Panitzscher Straße mit ca. 799 m² Verkaufsfläche mit den Vorgaben der Raumordnung vollständig kompatibel ist und keine Beeinträchtigungen bzgl. der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Die einzelhandelsspezifischen Grundlagen der Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelsvorhaben können aus regionalplanerischer Sicht nicht abschließend bewertet werden. Es wird empfohlen, dazu die Stellungnahme der IHK zu Leipzig einzuholen.

Unabhängig davon muss festgestellt werden, dass verschiedene Aspekte des Gutachtens nicht nachvollziehbar dargestellt sind. Dazu folgende Hinweise:

- Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes wird in Karte 4 zutreffend mit dem Gemeindegebiet (Borsdorf, Panitzsch, Zweenfurt und Cunnersdorf) bestimmt.

  Nicht nachvollziehbar ist allerdings die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Karte 5, in dem es zu Überschneidungen der Einzugsgebiete (Seite 28) kommen soll.

- Nicht nachvollziehbar ist auch die Umsatzumverteilung in Tabelle 4, Seite 39. Während 85 % des Umsatzes aus dem Einzugsgebiet kommen sollen, wird die Umsatzumverteilung zu 55 % aus Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes erwartet?

  In einer Gemeinde mit einer bereits hohen Einzelhandelsausstattung sind solche „Kaufkraftrückholeffekte" zu hinterfragen.

- Bezüglich der Wettbewerbswirkungen wird auf die Betroffenheit systemgleicher Betriebe verwiesen und eine Schließung des Netto-Marktes aufgrund der Sortimentsüberschneidung nicht ausgeschlossen.

  Auch der penny-Markt ist von diesen Sortimentsüberschneidungen betroffen. Hier wird aufgrund seiner Anbindung an die umliegende Wohnbebauung allerdings eine vergleichsweise geringe Umsatzumverteilung (wieviel?) bescheinigt. Auf Teile dieses fußläufigen Einzugsbereiches reflektiert allerdings auch der Aldi-Markt.

  Können bei einer Umsatzumverteilung von 12 %, wie sie pauschal für das Einzugsgebiet angegeben wird, für den penny-Markt substanzielle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden?

- Die Auswirkungsanalyse bezeichnet den geplanten Standort des Vorhabens im Zusammenhang mit einer westlich geplanten Wohnbebauung als „siedlungsstrukturell integrierte" Lage.

  Der Standort des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist jedoch nicht städtebaulich integriert, er soll mit der Bebauungsplanung erst in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borsdorf einbezogen werden. Bei der Beurteilung der Lage ist nur der Bestand zu berücksichtigen, da die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung am vorgesehenen Standort erst im Planverfahren geprüft wird.

- Das Gutachten bewertet die Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Standort Panitzscher Straße mit ca. 799 m² Verkaufsfläche.

  Im Bebauungsplan-Entwurf ist jedoch keine Sortimentsfestsetzung erfolgt, die Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung mit anderen Sortimenten (z. B. Bekleidung) können daher andere und ggf. weiterreichende Auswirkungen haben.

Für die Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von in § 11 Abs. 3 BauNVO **nicht** erfassten Einzelhandelseinrichtungen ist die Einhaltung der raumordnerischen Ziele Konzentrations-/ Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Agglomerationsvorbehalt nicht Voraussetzung.

Verwiesen wird jedoch auf LEP Z 6.1.3: *Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird.* Daher sind die Auswirkungen eines neuen Lebensmittelmarktes auf die Nahversorgung zu betrachten.

Aus regionalplanerischer Sicht stellt der penny-Markt an der Leipziger Straße im Ortskern Borsdorf den wichtigsten Nahversorgungsstandort der Gemeinde dar. Er ist städtebaulich integriert und verfügt über einen größeren fußläufigen Einzugsbereich.

Die Aussage des Gutachters, dass *innerhalb der Gemeinde Borsdorf keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten* sind (Seite 44), sollte hinterfragt werden.

Bei einer Umsatzumverteilung von 12 %, wie sie pauschal für das Einzugsgebiet angegeben wird, wird im Gutachten eine Schließung des Netto-Marktes nicht ausgeschlossen. Insofern kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens der penny-Markt substanziell beeinträchtigt wird, da sich insbesondere Teile des fußläufigen Einzugsgebietes mit dem des neuen Einkaufsmarktes überlagern.

In jedem Fall wird jedoch die dominante Ausrichtung der Versorgung auf den Bereich zwischen B 6 und nördlichem Ortsrand Borsdorf weiter befördert.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Plangebiet ist im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Regionalplan-Entwurf Leipzig-Westsachsen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt (Karte 14 „Raumnutzung").

Vorbehaltsgebiete nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Entsprechend Ziel 4.4.1 des Regionalplanes Westsachsen 2008 sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Der Boden ist eine der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er ist nicht nur Standort für Bebauung, sondern er erfüllt ebenso wichtige Nutzungsfunktionen als Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft. Da Boden nicht vermehrbar ist, kommt dessen sparsamen Umgang eine besondere Bedeutung zu und ist bei der Prüfung des Bedarfs bei Neuausweisungen von Bauflächen besonders zu beachten.

Die raumordnerische Sicherung landwirtschaftlicher Nutzfläche dient nicht unmittelbar dem Erhalt des bestehenden Anteils an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Freistaat, sondern im Sinne des Grundsatzes § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG zur Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft dem Erhalt von Flächen, welche für die landwirtschaftliche Produktion langfristig besonders geeignet sind. (LEP, Begründung zu Z 4.2.1.1)

Umweltprüfung

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich keine weiteren Hinweise. Bezüglich der vorliegenden planungsrelevanten Daten für den Umweltbericht verweisen wir auf den Regionalplan (einschließlich Umweltbericht) und den Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan. Diese Unterlagen können bei Bedarf in der Regionalen Planungsstelle Leipzig eingesehen oder nach Absprache zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
info@bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich
Hallorenring 4
06108 Halle (Saale)

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +4935126122110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen
18-050

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/250/8

Dresden, 27.07.2020

Täglich für ein gutes Leben.

www.lfulg.sachsen.de

Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" der Gemeinde Borsdorf - Vorentwurf Stand Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

[1] Schreiben des Büro Knoblich an das LfULG vom 23.06.2020, Betreff: Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Zeichen: 18-050, Anlagen: Planunterlagen, Bekanntmachungstext.

[2] Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“. Büro Knoblich, Entwurf vom Mai 2020, mit [1] überreichte Unterlage, bestehend aus:
- Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A),
- Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B),
- Begründung mit 4 Anlagen: Anlage 1: Umweltbericht, Bü-

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Haus August-Böckstiegel-Straße 1

2020/110877

ro Knoblich, 11.05.2020; Anlage 2: Auswirkungsanalyse, GMA, 16.03.2020; Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik, 16.04.2020; Anlage 4: Baugrundgutachten, Baugrundbüro Mokosch, 27.11.2019 einschl. Ergänzung vom 17.01.2020.

[3] Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (GK50_Eiszeit), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.

[4] Lithofazieskarte Tertiär (GK50_LKT), Maßstab: 1:50.000, digitale Version.

[5] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

[6] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.

1 Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Gliederungspunkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.

2 Geologie

2.1 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen den mit [2] vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt“ der Gemeinde Borsdorf. Im Rahmen des weiteren Verfahrens bitten wir jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

2.2 Prüfumfang

Das in der Unterlage [2] beschriebene Vorhaben wurde auf öffentliche Belange geologischer Art geprüft.

Mit den Unterlagen wurde ein Baugrundgutachten des Baugrundbüros Dr. Mokosch vom 27.11.2019 übergeben, welches eine wesentliche Planungsgrundlage für das Vorhaben darstellt. Das Baugrundgutachten wurde auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Aussagen, insbesondere hinsichtlich der geologischen Situation sowie des ab-

geleiteten Baugrundmodells geprüft. Weiterhin wurde die Vorhabensbeschreibung auf Widersprüche zum Baugrundgutachten geprüft.

Ingenieurtechnische Sachverhalte, wie die Bemessung und konstruktive Ausbildung einzelner Bauteile waren ebenso nicht Prüfgegenstand wie die enthaltenen bodenchemischen Untersuchungen.

2.3 Hinweise

2.3.1 Geologie / Baugrund

Die im Baugrundgutachten beschriebene geologische Situation entspricht prinzipiell uns vorliegenden Daten [3, 4] und wird vom Grundsatz her mitgetragen. Das im Baugrundgutachten aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sollten im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Im Baugrundgutachten werden zur gewinnungstechnischen Charakterisierung der Baugrundschichten Bodenklassen angegeben. Wir weisen darauf hin, dass die Bodenklassen im Zuge der Novellierung einiger Normen der VOB/C durch Homogenbereiche ersetzt wurden, für die charakteristische Kennwerte und Eigenschaften anzugeben sind. Im Baugrundgutachten fehlt weiterhin eine Zuordnung des Vorhabens in eine geotechnische Kategorie nach DIN EN 1997. Zudem möchten wir darauf aufmerksam machen, das die im Baugrundgutachten in den Abschnitten 4.1 und 4.2 angegebenen Bodenkennwerte i. W. auf Tabellen- sowie auf Schätz- bzw. Erfahrungswerten des Gutachters basieren. Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Im Falle der Durchführung erdstatischer Berechnungen empfehlen wir sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

Hinsichtlich der Aussagen zu den geologischen Verhältnissen im Plangebiet im Umweltbericht (Abschnitt 2.2) möchten wir folgendes ergänzen. Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Eruptivkomplex. Laut geologischer Karte [4] wird der Untergrund im Plangebiet von vulkanitischen Gesteinen des Rotliegend gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht sowie von etwa 15 bis 20 m mächtigen tertiären Sedimenten (Kies bis Ton, ggf. Braunkohle) bedeckt. Ab etwa 100 m bis 105 m NHN folgen etwa 20 m mächtige saalezeitliche Terrassensande bzw. –kiese, welche geländenah mit saalezeitlichem Geschiebelehm bzw. –mergel (um 5 m mächtig) bedeckt sind [3]. Elsterzeitliche Sedimente sowie Vorkommen von Löss sind uns im unmittelbaren Plangebiet nach Unterlagen nicht bekannt.

Sofern die Verkehrswege nach RStO 12 [6] errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

2.3.2 Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ → „interaktive Karten“ → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recher-

chiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [5] liegen im Umfeld des Plangebietes weitere Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

2.3.3 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Wir weisen darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben davon unberührt.

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EINGANG Halle
20. Juli 2020
gez.: Ch. Rabig
Weiterleitung an: Müller
20-002

Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe
Am Klärwerk · 04451 Borsdorf

AZV PARTHE

Firma
Büro Knoblich – Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Herrn Müller
Hallorenring 4
06108 Halle (Saale)

Telefon 034291/439-0
Fax 034291/43939
E-Mail zentrale@azv-parthe.de *
Internet www.azv-parthe.de

Öffnungszeiten
dienstags 09:00 bis 12:00 und
14:00 bis 18:00 Uhr
donnerstags 09:00 bis 12:00 Uhr

vorab per E-Mail an info@bk-landschaftsarchitekten.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name	Datum
18-050/2020-06-23	sr-by	4 39-14 Frau Beyer	2019-07-15

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsdorf in der Ausfertigung der Unterlagen vom Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Müller,

der Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) ist für die Gebiete seiner Mitgliedsgemeinde Borsdorf und für deren Ortsteile Cunnersdorf, Panitzsch und Zweenfurth abwasserbeseitigungspflichtig. Als Träger öffentliche Belange nimmt der AZV Parthe zu den ausgelegten Unterlagen zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ausfertigung vom Mai 2020 wie folgt Stellung:

Mit der Nutzungsänderung des Änderungsbereiches der Flurstücke 327/3 (teilweise) und 328/2 der Gemarkung Panitzsch sowie des Flurstücks 61/47 der Gemarkung Borsdorf erhöhen sich die abwasserseitig zu entsorgenden Einwohnergleichwerte in einem bisher nicht näher definierten Umfang. Die schmutzwasserseitige Erschließung kann somit für diese Flurstücke mit einer abwasserseitig relevanten Nutzungsänderung lediglich vorbehaltlich der Überprüfung der Kapazitäten des öffentlichen Kanalnetzes bestätigt werden. Dazu sind dem AZV Parthe rechtzeitig die geplanten Einwohnergleichwerte bekannt zu geben. Mögliche Anschlusspunkte sind im Zuge zukünftiger Planverfahren mit dem AZV Parthe abzustimmen.

Die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen schließt zwangsläufig die Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ein. Das auf diesen zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral im Bereich der zukünftigen Baugebiete zu verbringen. Eine gesicherte abwasserseitige Erschließung als Voraussetzung für eine bauliche Nutzung bedarf einer Prüfung der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich ihrer Eignung zur Versickerung oder alternativer dezentraler Entwässerungslösungen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir zum Vorentwurf eines Bebauungsplanes „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" der Gemeinde Borsdorf in der o. g. Ausfertigung wie folgt Stellung:

Allgemeines

Gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlage usw. sind gem. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Ebenso wäre für die Einleitungen in ein Gewässer und die Errichtung der dafür erforderlichen Einleitbauwerke eine Genehmigung gem. § 26 SächsWG zu beantragen.

Schmutz- und niederschlagswasserseitige Abwasseranlagen, welche zukünftig in den Betrieb der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft übertragen werden sollen, sind grundsätzlich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten. Der erforderliche Flächenbedarf ist nach § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB bereits im Bebauungsplan konkret auszuweisen.

Sämtliche Anlagen der Abwasserbeseitigung sind nach behördlichen Vorschriften und Auflagen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik, einschlägigen Regelungen der DIN sowie den Bemessungsvorschriften der DWA und den Planungs- und Ausführungsgrundsätzen des AZV Parthe und erst nach vorheriger Abstimmung und schriftlicher Genehmigung zu errichten. Die Übertragung der Entwässerungsanlagen und/oder von Anlagenteile ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Eine Bestätigung der gesicherten abwasserseitigen Erschließung bedarf zwingend eines mit dem AZV Parthe abgestimmten und genehmigungsreifen Entwässerungskonzeptes für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes.

Schmutzwasser

Angrenzend an das Plangebiet unterhält der AZV Parthe lediglich im Bereich der Panitzscher Straße einen für die geplante Bebauung nutzungsfähigen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Häusliches Schmutzwasser ist diesem über eine neu zu errichtende Anschlussleitung zuzuführen. Eine Entwässerung des Plangebietes in den öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich Johannes-Gördel-Straße ist ausgeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes hat in der inneren wie auch äußeren Erschließung im Freigefälle zu erfolgen. Zur Entsorgung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf es bei einer angestrebten Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen bereits in Zuge der Planung der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu möglichen Einleitbedingungen. Dies gilt auch für die Einleitung für Schmutzwasser im Zusammenhang mit einer gewerblichen Essensausgabe. Hier sind ausreichend dimensionierte Abscheideanlagen vorzusehen und im Zuge des Planverfahrens mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen.

Niederschlagswasserentsorgung

Bereits im Entwurf zum Bebauungsplan sind im Rahmen der Sicherung der abwasserseitigen Entsorgung die Vorgaben und Hinweise zur zukünftigen Niederschlagswasserentsorgung festzuschreiben. Unter Bewertung der örtlichen Gegebenheiten sind die Entwässerungsvarianten abzuwägen und die daraus resultierenden Vorgaben in den Bebauungsplan und/oder die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Eine Ableitung anfallenden Niederschlagswassers über öffentliche Abwasseranlagen ist im Bereich des Plangebietes derzeit ausgeschlossen. Die Verbringung hat somit ausschließlich dezentral zu erfolgen. Die dafür erforderlichen bemessungsrelevanten Faktoren sind bereits im

Rahmen des Planverfahrens zusammen zu stellen und basierend auf dem Maß der baulichen Nutzung einschließlich der gem. der Begründung zum Bebauungsplan zulässigen Überschreitung der zu erwartende Flächenbedarf für die Verbringung anfallenden Niederschlagswassers zu ermitteln. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB im Bebauungsplan als flächenkonkrete Festsetzungen für die jeweiligen Baugrundstücke auszuweisen.

Insoweit anfallendes Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen anfällt, bedarf dessen Verbringung der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit möglicher Verdunstungs- und/oder Sickeranlagen ist im Planverfahren zu prüfen. Darüber hinaus ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser und somit die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung unter diesem Gesichtspunkt erneut zu bewerten und ggf. nachzuholen.

Bei der Planung zukünftiger Sickeranlagen sind neben dem Merkblatt DWA-M 153 die Vorgaben und Hinweise des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse der vorhandenen Böden aus dem Baugrundgutachten des Baugrundbüros Dr. M. Mokosch vom 27.11.2019 verweisen auf sehr begrenzte Möglichkeiten für eine Versickerung. Dieser Bereich ist jedoch nicht dem Plangebiet zuzuordnen. Alternative dezentrale Entwässerungslösungen sind bereits im weiteren Planverfahren zu prüfen. Dabei ist für ein genehmigungsreifes Entwässerungskonzept der jeweils erforderliche Flächenbedarf gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB zu sichern und/oder die zukünftige Erteilung der jeweils erforderlichen Erlaubnisse zu prüfen.

Technische Hinweise:

Die Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan sieht unter Punkt 8.5 Niederschlagswasser eine Minderung der ablaufenden Niederschlagswassermengen u. a. durch den Einsatz sog. versickerungsfähigen Pflasters vor. Die Wasserdurchlässigkeit dieser Pflasterflächen und somit die Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermengen ist u. a. abhängig vom geplanten Unterbau der Pflasterfläche. Darüber hinaus reduziert sich der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert infolge der Nutzung der Fläche und der damit einhergehenden sukzessiven Nachverdichtung des Oberbaus sowie dem Eintrag von Feinpartikeln in Fugen und ggf. vorhandene Poren des Pflastermaterial. Entsprechend versiegelte Zufahrts-, Weg- und Stellflächen sind vollumfänglich in die Entwässerungsplanung einzubeziehen.

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes kann erst mit der Vorlage eines genehmigungsreifen Entwässerungskonzeptes einschließlich einer Entscheidung über die zukünftige Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes und der Einholung der dafür relevanten Nachweise und/oder Erlaubnisse sowie der Sicherung des Flächenbedarfes als gesichert angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Schrot
Technischer Leiter

Reformationsstadt Europas
Cité européenne de la Réforme
European City of the Reformation

Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister

Stadt Leipzig • Amt 61 • 04092 Leipzig

büro.knoblich
Hallorenring 4
06108 Halle (Saale)

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EINGANG Halle
30. Juli 2020
gez.: .....
Weiterleitung an: .....
18-050 A. Müller

Stadtplanungsamt
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig
Bearbeiter/-in:
Herr Schwarzlose
Raum: 442
Tel.: 0341/123-4917
Fax: 0341/123-4930
E-Mail: korwin.schwarzlose@leipzig.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom		Unser Zeichen	Datum
18-050	23.06.2020		28.07.2020

Borsdorf – Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf – Einkaufsmarkt" und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borsdorf gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Müller,

danke für die Übersendung des Vorentwurfs der o.g. Planung in der Fassung vom 11.05.2020 sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Leipzig hat hierzu folgende Hinweise:

Ausgliederung aus Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue"
Der Umgriff der FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans befindet sich vollständig im LSG „Partheaue". Für die von der Änderung des FNPs betroffenen Flächen wird ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG angestrebt. Das LSG erstreckt sich auch über Flächen der Stadt Leipzig.

Dem Areal entlang der Stadtgrenze Leipzig, in dem auch das LSG „Partheaue" verläuft, weist der Landschaftsplan der Stadt Leipzig mit seinem integrierten Landschaftsräumlichen Leitbild 1 die Funktionen Arten-/ Biotopschutz, Klimaschutz, Erholungsvorsorge / Landschaftsbild, Bodenschutz und Wasser- und Grundwasserschutz zu. Die Ziele für diesen Landschaftsraum sind u.a. kein weiterer Flächenentzug, sowie Revitalisierung der Fließgewässer, Verlangsamung ihres Abflusses, Erhöhung des Grundwasserspiegels, Schaffung temporär kontrollierter Überschwemmungsflächen und Extensivierung der Landwirtschaft. Mit dieser Zielsetzung soll sichergestellt werden, dass das LSG „Partheaue" seinen Zweck erfüllen kann. Denn der Schutz der Landschaft durch ein LSG verfolgt insbesondere das Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Dazu sind insbesondere größere zusammenhängende unbebaute Flächen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist eine Ausgliederung aus dem LSG und dadurch Reduzierung der Fläche für den Landschaftsschutz kritisch zu prüfen. In jedem Fall sind im weiteren Verfahren das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig und der Zweckverband Parthenaue zu beteiligen.

Einzelhandel
Es ist zu prüfen, ob die im B-Plan enthaltene textliche Festsetzung „Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m²" im Einklang mit dem aktuellen Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18) steht. Dort wird die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mangels Rechtsgrundlage als unwirksam erachtet.

Laut Begründung zum B-Plan "dient die Planung auch der Stärkung der künftigen Versorgungsfunktion der Gemeinde Borsdorf für ihren Verflechtungsbereich". Ziel der Mobilitätsstrategie 2030 der Stadt Leipzig ist es,

Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4 – 6
04109 Leipzig
Internet: www.leipzig.de
Bürgertel.: 0341 123-0

Zahlungsverkehr Stadtkasse – Bankverbindungen:

	IBAN	BIC		IBAN	BIC
Sparkasse Leipzig	DE76 8605 5592 1010 0013 50	WELADE8LXXX	Postbank Leipzig	DE14 8601 0090 0067 8129 04	PBNKDEFF
Commerzbank Leipzig	DE55 8604 0000 0100 8002 00	COBADEFFXXX	UniCredit Bank AG	DE78 8602 0086 0008 4105 50	HYVEDEMM495
Deutsche Bank Leipzig	DE60 8607 0000 0170 0111 00	DEUTDE8LXXX	Leipziger Volksbank	DE04 8609 5604 0308 3083 08	GENODEF1LVB

De-Mail: info@leipzig.de-mail.de

auch die Pendlerbeziehungen von Leipzig ins Umland nachhaltig zu gestalten und die Nutzung des ÖPNV zu fördern. Vor diesem Hintergrund und der o.g. landschaftsplanerischen Belange des LSG sowie der Tatsache, dass an der Panitzscher Straße bereits 2 Versorgungsmärkte vorhanden sind, möchten wir anregen zu prüfen, ob die Herstellung eines neuen Supermarktes in Nähe des Bahnhofs an Stelle des aktuell geplanten möglich wäre. Damit könnten die folgenden Synergieeffekte erzielt werden:

- Pendler könnten direkt vor Abfahrt oder nach der Ankunft des Zuges ihre Besorgungen erledigen ohne einen Umweg fahren zu müssen.
- Auf Grund der Verortung am Bahnhof steigt die Wahrnehmung/Sensibilisierung des Verkehrsmittels Zug, für Wege.
- Stellplätze für Fahrräder von Pendlern, die ihr Fahrrad in Borsdorf lassen, sind ggf. sicherer, da eine höhere soziale Kontrolle gegeben ist.
- Die Pkw-Parkplatzfläche könnten ggf. z. T, eingespart werden, da diese sowohl von Pendlern als auch von Supermarktkunden ggf. zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden.

Verkehrliche Empfehlungen

- Der vorhandene Gehweg in der Panitzscher Straße sollte an die Planstraße anschließen bzw. bis dorthin fortgesetzt werden. Ggf. sind dafür Flächen im B-Plan festzusetzen.
- Da die Planstraße zukünftig auch der Erschließung der Wohnhäuser dienen soll, wird empfohlen, die Verkehrsfläche so breit festzusetzen, dass beidseitige Gehwege, entsprechend der RASt 06, hergestellt werden können.
- Es sollte geprüft werden, ob die ÖPNV-Anbindung im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes verbessert werden kann und Anlagen für den Radverkehr entlang der Panitzscher Straße zu schaffen wären.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

NABU-Landesverband Sachsen e. V. | Löbauer Straße 68 | 04347 Leipzig

30 1990 2020 FÜR DIE NATUR

NABU

bk Landschaftsarchitekten
Hallorenring 4
06108 Halle

Landesgeschäftsstelle

Joachim Schruth

Tel. +49 (0)341 33 74 15-30
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
schruth@NABU-Sachsen.de

23.07.2020

Bebauungsplan " Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufmarkt (ALDI) und 1. Änderung des FNP
Ihr Schreiben vom: 23.06.2020
Unser Zeichen: VO-SN-2020-26072-NABU

LEBENDIGE LUPPE

Saxony5
Co-Creation Lab
Landwirtschaft und Biodiversität

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Landesverband Sachsen e. V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Borsdorf und befindet sich westlich der Panitzscher Straße. Am Standort soll ein ALDI-Markt entstehen. Im Gegenzug wird wenige Kilometer entfernt in Machern der ALDI wohl geschlossen. Die Fläche bleibt versiegelt, eine neue Fläche knapp ein ha wird versiegelt. Der (überflüssige) Eingriff in das Schutzgut Boden ist gravierend. Das Plangebiet liegt innerhalb des 1994 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Partheaue."

Bodenschutz

Dem Schutzgut Boden kommt als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen besondere Bedeutung zu, insbesondere im Hinblick auf den fortschreitenden Bodenverbrauch und die Tatsache, dass die Ressource Boden nur begrenzt verfügbar und nicht vermehrbar ist.

Böden verfügen über verschiedene Funktionen:

- Regelungs- und Speicherfunktion

Böden speichern und regeln Wasser- und Stoffkreisläufe indem sie Wasser im Boden zurückhalten und Stoffe filtern, puffern und speichern. Bodenversiegelungen bilden einen wesentlichen Grund für die Verstärkung von Oberflächenabflüssen und damit eine Verschärfung von Hochwassergefahren. Mit der Bebauung wird gerade diese Funktion erheblich beeinträchtigt, was sich u.a. in der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens zeigt. Auch wenn darüber ein gedrosselter Einlauf gesteuert werden soll führt die punktuelle Einleitung in den Vorfluter zu einer verstärkten Wasserableitung aus dem Gebiet, damit einer

NABU (Naturschutzbund Deutschland)
Landesverband Sachsen e. V.
Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 337415-0
Fax +49 (0)341 337415-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Steuer-Nr. 232/140/07118

Spendenkonto
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Der NABU Sachsen ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

100% Recyclingpapier

verringerten Grundwasserneubildung und der Erhöhung der Wassermenge im Vorfluter.

- Lebensgrundlage- und Lebensraumfunktion

Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und Menschen

- Nutzungsfunktion

Böden sind Grundlage für Nutzungen in der Land- und Forstwirtschaft, liefern über den Abbau wichtige Rohstoffe (u.a. Lehm, Ton, Sand) und werden als Flächen und Standorte für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt.

- Archivfunktion der Kultur- und Naturgeschichte

Böden sind Zeitzeugen der natürlichen Landschaftsentwicklung (z.B. eiszeitliche Prägungen) und der menschlichen Tätigkeit (z.B. historische Inkulturnahme).

Daraus resultiert das besondere Augenmerk auf den vorsorgenden Bodenschutz. In der Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002 hat sich die Bundesregierung verpflichtet, die Flächeninanspruchnahmen bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/Tag zu reduzieren und ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 3: 1 zu erreichen. Darauf aufbauend wurde 2009 in Sachsen in einem gemeinsamen Handlungsprogramm des SMI und des SMUL vereinbart, dass die Flächeninanspruchnahme in Sachsen bis zum Jahr 2020 auf unter 2 Hektar pro Tag gesenkt werden soll. Nach den letzten Angaben für Sachsen war 2018 die tägliche Flächeninanspruchnahme nach einer leichten Verringerung im Jahr 2017 wieder auf 5 Hektar pro Tag gestiegen. Das zeigt, dass die selbstgesteckten Ziele in Sachsen nicht erreicht werden. Aus den o.g. Gründen sind derartig große Neuversiegelungen im Außenbereich wie hier kritisch zusehen.

Die Aussagen in den Unterlagen zum Artenschutz in den Unterlagen sind mangelhaft.

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutz-gesetz vom 29. Juli 2009 ist für alle Vorhaben - auch außerhalb von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten - bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich.

Der Artenschutz stellt ein eigenständiges Instrument dar und ist als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im landschaftspflegerischen Begleitplan abzufassen. Das regeln die Erlasse des Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 05.04.2006, 14.02.2007 und 17.08.2007 sowie die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben (hier Bebauungsplan) ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Es bedarf keiner Umsetzung durch die Länder, da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch
- europäische Vogelarten (europäisch).

Damit gehören zum Prüfumfang einer Artenschutzprüfung die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, ist zumindest eine Vorprüfung vorzulegen, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II (mit Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich, die ggf. in ein Ausnahmeverfahren münden kann.

Im Fazit lehnt der NABU Sachsen den Bebauungsplan " Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufmarkt (ALDI) und 1. Änderung des FNP ab. Eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG „Partheaue abgelehnt.

Wir bitten um Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Schruth

[redacted]

An
Gemeinde Borsdorf
z. Hdn. Frau Bürgermeisterin Birgit Kaden

RAthausstraße 1
D-04451 BORSDORF i SACHSEN

IHR ZEICHEN: - IHR SCHREIBEN: - UNSER ZEICHEN: [redacted] DATUM: Leipzig, 2020-08-05

Betr.: Stellungnahme zum FNP I Ergänzung und
Stellungnahme zum B-Plan für Sonderfläche Handel

Sehr geehrte Frau Kaden,
sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß dem Beschluss 017/2020 des Gemeinderates soll der Vorentwurf zur 1. Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans von 2005 öffentlich ausgelegt werden und die Stellungnahme der Gemeindebevölkerung bis zum 28.08.2020 erfolgen. Ferner wurde der Beschluss 016/2020 ebenfalls zur nördlichen Erweiterung der Ortslage Borsdorf zur öffentlichen Anhörung ausgelegt.

Dazu wurden von mir folgenden im Internet am 27.07.2020 veröffentliche Dokumente aufgerufen und als *.pdf in meinen PC gespeichert. Weitere Dokumente konnten nicht gefunden werden.
Öffentlich zugängig sind daher:
- Vorentwurf Flächennutzungsplan
- Begründung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan
- Anlage 1 zur Begründung Umweltbericht FNP

gefunden außerhalb der dieser Dokumente wurden zudem noch die entsprechenden Dokumente des B-Plan Verfahrens für den Markt Aldi
- Vorentwurf
- Begründung zum Vorentwurf
- Anlage 1 zur Begründung Umweltbericht
- Anlage 2 zur Begründung Auswirkungsanalyse Aldi
- Anlage 3 zur Begründung Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4 zur Begründung Baugutachten

Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplans, erstellt vom Büro Knoblich/Zschepplin vom 15.05.2020 für die Gemeinde Borsdorf folgende Stellungnahme bzw. Zusammenfassung der dargelegten Unterlagen.

A Unterlagen

1. Nach dem Baugesetzbuch 2017 in der letzten Fassung ist der Flächennutzungsplan dem B-Plan-Verfahren übergeordnet. Das bedeutet zuerst muss ein Flächennutzungsplan erstellt rechtskräftig erstellt werden, bevor eine öffentliche Auslegung eines B-Plans erfolgen kann. Nur in sehr beschränkten Ausnahmefällen kann dies in einer anderen Reihenfolge ablaufen, dies ist

aber hier nicht der Fall.

2. Ausgewiesen soll in der ersten Überarbeitung des FNP von 2005, von mir als FNP II bezeichnet, zwischen der B6n und der bestehenden Bebauung in Borsdorf (Sportanlagen (grün), Mischgebiet (braun) und Wohnen (rosa) auf dem Flächenutzungsplan aus 2005 die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen (beige) in Teilbereichen auf Sportanlagen, Wohnen und Sondernutzungsfläche Handel (SOH rot). Die Erschließung der neuen Nutzungsfläche soll durch eine dreimal mit 90 Grad abgewinkelte Straße erfolgen. Damit soll nicht nur die Wohnbaufläche (rosa) sondern auch die Anlieferung für ALDI und die Zu-/Abfahrt der Parkplätze für die Sonderfläche Handel (rot) erfolgen. Zudem wird eine Anbindung zur Leipziger Straße geschaffen, die neu durch das Mischgebiet des FNP von 2005 durchführt. (2. Änderung)

3. Die Verkehrsanbindung des neu zu erschließenden Gebietes erfolgt ausschließlich über die K 8360 die im dortigen Bereich als Panitzscher Straße ausgewiesen ist Diese Straße ist im Zeitraum wochentags von 06:30 bis 09:00 sowie von 15:00 bis 18:00 bereits sehr stark belastet.

4. Leider ist dem ausgewiesenen Planausschnitt der nördliche Teil nicht komplett abgebildet. Er würde zeigen, dass im unmittelbaren Bereich auf der Kreisstraße 8360 insgesamt 4 Kreuzungen angelegt sind oder werden.

5. Dem B-Plan Verfahren des Aldi-Markts ist als Anlage 1 vom Büro Knoblich ein Umweltbereicht beigelegt, der Auswirkungen auf das Habitat Parthe aufzeigt

   siehe Anlage 1 des FNP Ergänzung 1

6. Dem B-Plan Verfahren des ALDI Markts ist als Anlage 2 eine Auswirkungsanalyse beigegeben die vom März 2020 stammt und von der GMA durchgeführt wurde.

   siehe Anlage 2 des ALDI B-Plans

7. Im Schallschutzgutachten vom 16.04.2020 wird als Auftraggeber die BGB Grundstücksgesellschaft Herten genannt, die dem ALDI-Nord Konzern nahe steht. Von dieser wurde vorgegeben, das die Anlieferungszeit an MO-SA von 00:00 b bis 24:00h, die Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00h betragen werden. Es bedeutet, dass auch in der Zeit von 22:00 bis ca. 22:30 noch Verkehr auf dem Parkplatz des Einkaufsmarktes stattfinden wird. Zudem muss sichergestellt sein, das die bereits allgemein zugelassenen überlangen Sattelschlepper-Pritschen den ALDI-Markt erreichen können., da das zu tranportierende Verkaufgut in der Regel leicht ist und daher durchaus die längeren Ausführungen der Sattelauflieger in Zukunft zum Zuge kommen können.

   siehe Anlage 3 des ALDI B-Plans

8. Bodengutachten vom Büro Moklosch aus dem Jahre 2019 für die Bodenuntersuchungen, Tragfähigkeit und Aufnahmefähigkeit für versickerndes Oberflächenwasser. Der Auftraggeber ist Wohnmacher Bau- und Investitions GmbH Leipzig und steht dem Investor des Bauantrages nahe.

<u>B Stellungnahme und Einsprüche</u>

Meine Stellungnahme bzw., meine Einsprüche beziehen sich sowohl auf den FNP 2005, erste Ergänzung, als auch auf das B-Plan Verfahren des ALDI-Marktes.

zu A-1
Die vorgesehene Änderung des FNP weist grundsätzlich falsche Ansatzpunkte in Bezug auf das jeweils angrenzende Teilgebiet Sportanlagen, Wohnbebauung und Sonderzone Handel aus. Nach gültigen Vorschriften außerhalb der BauGesetzBuch (BauGB) und der sächsischen Bauordnung (sächs BO) kann es nicht sein, dass in angrenzender Nachbarschaft so diverse Nutzungsarten wie Sport, Wohnung und Einkaufsmarkt ohne räumliche Entfernung geplant werden.

Zudem scheint es nach Presseberichten so, dass der Investor dies nur als Anfang einer Wohnbebauung sieht. Es muss daher abgeklärt werden, was der Investor letztendlich will oder plant, da eine erneute Änderung des FNP nach dieser Genehmigung erst in **10 Jahren** möglich ist. Der Investor hat offen zu legen, welche Flächen er erworben hat oder das Vorkaufsrecht eingeräumt bekommen hat. Auch die Bonität des Investors für ein solch umfangreiches BV ist von der Gemeinde zu prüfen, da eine Invest Ruine (siehe Panitzsch) dem Ortsbild und dem Ruf der Gemeinde Borsdorf nur schadet.

Der Flächennutzungsplan für ein Wohngebiet (W) nördlich und westlich ist zu verwerfen. Da die Gemeinde Borsdorf auf Grund ihrer strategischen Lage in den nächsten 10 bis 15 Jahren stark anwachsen wird, ist grundsätzlich zu überlegen, ob nicht ein umfassender FNP erstellt werden muss. Sportanlagen und Aldi, mit zwischen den beiden liegenden Wohnflächen könnte eine sehr kleine, jedoch insgesamt unzureichende Lösung sein. Zudem ist, wie bereits hingewiesen, ein FNP nur alle 10 Jahre zu überarbeiten. Ein FNP ist dazu da, die möglichen Entwicklungen des Geltungsgebietes aufzuzeigen und zu steuern und nicht für jedes einzelne etwas größere Gebiet diesen nachzusteuern.

In diesem FNP ist daher nach meiner Meinung auch zwingend einzuarbeiten, wie die öffentliche Versorgung mit diversen Medien funktionieren soll, sowie, wenn die Gemeinde das will, aus Gründen des Umweltschutzes die Energieversorgung neu zu regeln (Voltaik und Solarkonvektoren) ist.

Gegen die Ansiedlung der ALDI-Marktes spricht eigentlich nur die unerquickliche Verkehrsanbindung. Dazu unter Punkt A-3 eine nähere Begründung. Prinzipiell führt der ALDI Markt für die Einkaufssituation zu einer vielfältigeren Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Borsdorf. Es darf aber nicht unterschätzt werden, dass das Ansiedeln von 4 Märkten (REWE; Netto, ALDI und Penny-einer Tochter des REWE-Konzerns) in diesem Bereich zu stark erhöhtem Verkehrsaufkommen führen wird und zwar nicht nur durch die Borsdorfer Bürger , sondern auch für Bewohner der Nachbargemeinden Beucha, Gerichshain, Machern und möglicherweise auch Wurzen und Taucha, da nach der Arbeit auf dem Nachhauseweg eine hervorragende Einkaufsstruktur vorgefunden werden wird.

zu A-2.
Auf Grund des sehr eingeschränkten Erweiterungsflächen sowohl für Gewerbe als auch für Wohngebiete ist eine Wohnbebauung an der geplanten Stelle nicht sinnvoll und daher zu verwerfen. Das Gebiet südlich der neu geplanten Straße zur Erschließung sollte daher nur mit Mehrgenerationshäusern KG/EG/OG und/oder ausgebautes DG geplant werden. Zudem ist für diesen Bereich ein Mischgebiet für Wohnen und leichtes Gewerbe (Ärzte, Ingenieurbüros, Rechtsanwälte, Steuerkanzleien Wohnungsverwaltung u.a.) auszuweisen. Da die Aufnahmefähigkeit für einen Starkregen nicht gegeben ist, fehlt naturgemäß das Regenrückhaltebecken, sowie die Anbindung an die Parthe. Die Erschließung mit der neuen Straße sollte überarbeitet werden und lediglich von der Leipziger Straße als Stichstraße (Sackstraße) für die Mischbebauung ausgeführt werden und zudem noch an die nördlichen Flucht des letzten bebauten Grundstücks verlegt werden. Das würde nur einen einzeilige Bebauung südlich dieser Straße zulassen. (Siehe auch Begründung A-3)

Es wäre daher dringend auch aus ökologischen Gründen zu empfehlen den Humusabtrag an gleicher Stelle wieder zu verwenden und zudem einen Massenausgleich des Aushubs der Schicht 2 (Bodengutachten) auf dem Bebauungsgebiet zu belassen und somit die +/- 0,000 Ebene der EG auf etwa 50-70 cm anzuheben.

Da wir in Deutschland ab 2025 grundsätzlich andere Bauvorschriften über die jetzt vorliegende Änderung des Energiegesetzes und andere haben werden, sollte die Gemeinde Borsdorf endlich die Aktivierung der Energiegenossenschaft betreiben und es wäre daher notwendig die Warmwasser- und Heizungsversorgung durch eine Solarheizung mit entsprechendem Speicher im KG umzusetzen. Aus dem Warmwasserspeicher kann im umgekehrten Prozess auch Kälte gewinnen und so mögliche Anforderungen des oben genannten Gewerbes ökologisch ermöglichen. Die restliche nach Süden ausgerichtete Dachfläche mit 35 bis 40 Grad Dachneigung wird mit Voltaikelementen aufgefüllt. So ist jedes Haus zu fast 100% von Energielieferung durch Dritte unabhängig. Inzwischen sind die Preise von beiden Systemen so gefallen, dass ein Wirtschaftlichkeit/Amortisation bereits nach 7 bis 8 Jahren gegeben ist, und das bei einer steuerlichen Abschreibung von 50 Jahren, bzw. von Garantien der Hersteller bei ca. 20 Jahren.

Sowohl Ost- und West geneigte Dächer eignen sich dafür, als auch rein Süd geneigte. Im DG sollen daher nur die Giebelwände mit Fenstern versehen werden, auf der Südseite nur die in die Dachfläche eingezogene Terrasse als verlängertes WZ. Im Übrigen wird vorgeschlagen den Dachüberstand mit mind. 50 cm festzulegen.

Entsprechende Vorschläge meinerseits liegen vor.

dazu siehe Anlage B2/01

zu A-3 und A-4
Der nicht in der Auslegung dargestellte Bereich bis zur B6n würde aufzeigen, dass in diesem Bereich nicht nur ein erheblicher Verkehr auftreten wird, sondern auch, dass in diesem Bereich von ca. 486 Metern zwischen der der Straße Anbindung Grundstück Weber II und der B6n 4 Kreuzungen angelegt werden.
von Süd nach Nord:
- Einmundung Erschließungsstraße Weber II (hinten liegendes Grundstück),
- zur Verlängerung Liebigstraße 85, Meter,
- weiter zur geplanten Anbindung ALDI-Markt und Wohnen 195 Meter,
- weiter zur Otto v Guericke-Straße 95 Meter
- weiter zur B6 neu 109,20 Meter
Zumindest die Einbindung der Liebigstraße (nach FNP I aus 2005) und des ALDI-Marktes erscheinen sehr problematisch. Das Gebiet Weber II mit möglicherweise ca. 40 WE und der ALDI-Markt, sowie das neu zuschaffende aber abzulehnende Wohngebiet schaffen erheblichen Verkehr auf der K 8630 und zwar sowohl durch Links- als auch Rechtsabbieger in diese. Abgesehen ist bei der Breite der K 8630 nicht überzeugend dargestellt wie LKWs mit einem Auflieger problemlos die Kreuzung bewältigen können.

siehe Anlage A3/4-01Planungsgebiet FNP I/1
siehe Anlage A3/4 02Einmündung Otto v Guricke Str
siehe Anlage A3/4 03 Panitzer-Str 11-28
siehe Anlge A3/4 04 Kreuzungen bei K 8630

Ein Lösungsvorschlag wird daher im Teil C angeboten. (vertraulich für die Bürgermeisterin und die Gemeinderäte

zu A-5.
Im Umweltbericht des Beauftragten für die Erstellung des FNP I/1. Für die Erweiterung ist vermerkt, dass die Entfernung zum FHH Parthenaue 550 m beträgt. Tatsächlich ist die Entfernung vom Westrand des erweiterten Sportplatz (grün) 382 m und zum Ostrand des Aldimarktes 743 m. Das Mittel mag wohl bei der hauptsächlichen Ost-West Ausdehnung des Plangebietes bei 550 m liegen.

Im Gegensatz zum Gutachten sollten die Auflagen nicht erst im B-Plan Verfahren festgelegt werden, sondern die grundsätzliche Ausrichtung auf eine ökologische Nutzung muss im FNP festgeschrieben werden. Auch hier bekommen dann Investoren, gleich welcher Art, von vornherein eine klare Vorstellung über die Kosten die zu übernehmen sind.

Insbesondere der Mangel an ökologischer Gestaltung des FHH Parthenaue muss deutlich verbessert werden, d.h. die Maßnahmen müssen schwerpunktmäßig auf eine naturnahe Gestaltung des FHH Gebietes festgesetzt werden. Dazu ist ein in der Längsrichtung zwar geteilter, aber mit unterschiedlichen Höhen von 1,0 bis 1,8 m Höhe zu bauender Damm zu errichten. Dieser ist beidseitig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die symptomatisch für eine Auenlandschaft sind. Erle, Esche, Birke und Weide Feldahorn, dazu Sträucher wie Weiß- und Rotdorn, Haselnuss etc. Der Schüttungskörper ist in unterschiedlichen Längenteilen teils als Felsschüttung, teils aus Erdschüttung oder in einer Kombination von beidem zu errichten. Als Pflanzen der ersten Stunde am Damm eignen sich Lupinien, die Grasstreifen auf beiden Seiten des Dammes sollten mit einer Blumenwiesenmischung versehen werden, so dass Wildbienen, Hummeln, Schmetterlinge und andere Insekten Wohnraum finden. Dies braucht (siehe BW) nur zweimal im Jahr gemäht werden und ist selbstaussähend.

Auf der Ostseite und Westseite des Gebietes ist dann der Wanderweg von Borsdorf nach Panitzsch zu überarbeiten .

Das Regenwasserrückhaltebecken ist zu überarbeiten und dem Bedarf des neuen Baugebietes anzupassen. Dies erfolgt überwiegend durch eine Tieferlegung der Sohle. Der Rand kann mit Wasserpflanzen und Schilf bepflanzt werden und bewirkt damit eine biologische Reinigung von eventuell eingetragenen Stoffen.

Alle Baumpflanzungen erhalten grundsätzlich ein Bewässungsrohr bis -1,50 m, um bei Trockenheit die Bäume entsprechend bewässern zu können.(aus dem Regenrückhaltebecken)

zu A-6.
In der Analyse für die Auswirkungen wir unter Punkt 3.3. Regionalplanung, Absatz 3 Auf den REP Westsachsens in der Vorentwurfsphase von 2017 (ist bis heute nicht rechtswirksam) hin gewiesen. Das Borsdorf/Brandis als grundzentrale Punkt vorgesehen ist, bestärkt gerade die meine Darlegungen aus A-1 Absatz 5.

Unter dem Punkt 2 Mikrostandort Panitzscher Straße wird nicht darauf verwiesen, das die Panitzscher Straße ein Teil der K 8360 und damit überregionale Bedeutung für die Verbindung Brandis/Beucha-Borsdorf/Zweenfurth-Borsdorf-Borsdorf/Panitzsch und Taucha(Kreis Norsdsachsen) aufweist. Daher ist der Verkehr für die Zufahrt zum ALDI-Markt nicht richtig bewertet.

Im gleichen Punkt ist unter Absatz 3 explizit auf die stark trennende Wirkung der B6n hingewiesen. Daher ist der ALDI-Markt von den Ortsteilen Panitsch und Cummersdorf nur mit erhöhtem Aufwand in Zeit und zusätzlichem Ausstoß von Co2 und Stickstoffen zu erreichen, nicht gerade ökologisch, wenn man nicht gleichzeitig ein Lösung für die Kreuzung B6n und S 8630 findet. Auf Seite 37/40 ist zudem ein Streuumsatzanteil außerhalb des Einzugsgebietes von 15% angegeben. Tatsächlich wird eher bis 20-30% liegen.

Die Fotos auf Seite 19/49 weisen optisch Weite aus, die in der Realität nicht vorhanden ist.

Auf Seite 21/49 ist eine Widerspruch aufzuzeigen gegenüber der Karte 3 auf Seite 20/49 dort wird der ÖPNV mit 700 Meter Radius ereicht und auf Seite 21/49 Absatz mit 400 Meter angegeben, fast das Doppelte.
Auch die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ortsteil Panitzsch mit 700 Meter ist lediglich für einen Teil des Neubaugebietes Panitzsch Süd-Ost gegeben, der eigentliche Ortskern liegt fußläufig bei ca. 1200 Meter.

Nicht berücksichtigt wurde die Tatsache, dass sowohl Borsdorf (insgesamt), Gerichshain, Sehlis und Machern zu wenige Arbeitsplätze aufweist um die darin lebende Bevölkerung zu versorgen. Daher ist es naheliegend, dass ein sehr großer Anteil der Bevölkerung außerhalb des Einzugsgebietes arbeitet und von dort über die B6n zur Kreuzung B6n und S 8630 kommt. Es liegt ferner nahe, dass ein großer Teil dieser Beschäftigten den Vorteil von 4 Märkten zum Einkauf nutzt und damit leider bedeutend mehr Verkehr auf die K 8630 und die Kreuzung mit der B6n bringt, leider zu Lasten der Wohnbevölkerung der Panitzscher Straße, die unmittelbar neben dem zukünftigen ALDI-Markt liegt. Da bei einer Öffnung bis 22:00h für den Einkauf angegeben wird, ist eine teilweise nächtliche Ruhestörung bis ca. 22:30 programmiert. Zudem werden, verbotenerweise, Parkplätze von Einkaufszentren sowohl für Feiern als auch für illegale "Motorrennen" missbraucht. Auch hier muss ALDI für zugesicherte Abhilfe dessen verpflichtet werden. Die Karte 5 auf Seite 27/49 bestätigt dies.

Leider fehlt in der der Auswirkungsanalyse sämtliche Bezüge zu den Referenzen die im Text angegeben sind.

zu A-7.
Auf Seite 8/35 wird auf die TA Lärm Abschnitt 3.2.1, Absatz 2 verwiesen und dort eine Minderung der abzugebenden Geräusche um 6 dB(A) angestrebt. Das ist bei der logarithmischen Zahlenreihe nur eine Verringerung um ca. 50%. Das wird in Anbetracht der S 8630 (stark erhöhtes Fahrzeugaufkommen auch durch die Anlieferung der ALDI-LKWs aus Brandis und der vorhandenen Wohnbebauung als zu gering angesehen.

Ferner zeigt das Gutachten, das sicherzustellen sei, das kurzzeitige Emissionen in der Nacht nicht mehr als 20 dB(A) zulassen, was eine Vervierfachung des Lärms in der Nacht bedeutet und zudem lauter ist als die Vorschrift im allgemeinen Wohngebiet (WA) für den Tag vorschreibt (55.dB(A) gegenüber dem Grenzwert nach DIN 18005 mit 44 dbB(A).Es lässt damit den Schluss zu, dass im geplanten Wohngebiet westlich und südlich die vorgeschrieben Grenzwerte deutlich überschreiten werden und das Wohngebiet dort so nicht errichtet werden kann. Zu dem südlich der neuen Erschließungsstraße liegenden Teil der neuen Wohnbebauung kann gesagt werden, das mit hoher Wahrscheinlichkeit die Grenzwerte nicht überschritten werden, wenn straßenseitig nur Nebenräume wie Bad, Küche, WC oder Abstellkammer geplant werden und der Wohn-/ Schlafbereich ausschließlich nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sein werden. Trotzdem sind auf Ost- und Westseite der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3+ zu empfehlen.

In der Tabelle sind insgesamt 4 Anfahrten pro Tag angenommen. Auf Grund der zuvor in A-6 beschriebenen Stellungnahme ist aber ein erheblicher größerer Einzugsbereich anzunehmen, so dass die Anlieferung auf etwa 7, drei davon zischen 22:00 und 06:00 anzunehmen sind. Das Rangieren zum Wenden wurde in dem Gutachten nicht berücksichtigt, ebenso die entsprechenden dabei auftretenden sehr lauten Emissionsdaten Betriebsgeräusche. und die Gefährdung der Einkaufenden durch wendende LKW's

Dem Ansatz auf Seite 18/35 kann so nicht zugestimmt werden, da es sich in der Corona-Pandemie gezeigt hat, dass Kunden ausschließlich mit einem Einkaufswagen des Marktes diesen betreten darf. Hie ist eine Überarbeitung der Lärm Emissionen notwendig. Auch der Ansatz von maximal 8 Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz nach 22:00h ist zu niedrig angesetzt, es werden wahrscheinlich eher 10- bis 15 sein.

Nach einigen Korrekturen in den Ansätzen wäre dem Bebauungsplan zuzustimmen unter der Auflage, das die Emittenten LA01 bis LA03 eine weitestgehende horizontale Lärmabstrahlung in Richtung Osten-Süden und Westen vermeiden. Dazu wäre außerdem eine dauergrüne Hecke an der Südgrenze des Marktgeländes sowie ca. jeweils 10-15 Meter an der Südost-Ecke bzw. Südwest-Ecke notwendig.

Durch die Versiegelung erheblicher landwirtschaftlicher Flächen durch den Markt und die entsprechenden Verkehrs- und Parkflächen ist eine sinnvolle Umsetzung entsprechender Bepflanzung durch Bäume, sowie zusätzliche Bäume in der Parthenaue nicht nur wünschenswert, sondern würde am Marktgelände eine zusätzliche Lärmverringerung, sowie eine Reduzierung der CO2 Emissionen bedeuten und zusätzlich noch eine Verbesserung der Umgebung von Parkplätzen. Auf Grund des wahrscheinlichen Klimawandels und der ansteigenden Temperaturen ist nicht auszuschließen, dass innerhalb einer Einkaufsstunde im Sommer die Temperaturen im Auto auf mehr als 40 Grad C ansteigen werden. Nicht zu vergessen sind beim Pflanzen der Bäume, dass Bewässerungsrohr bis in eine Tiefe von ca. 150 cm eingebaut werden sollen.

zu A-8

Der Prüfbericht des Bodengutachtens erwähnt einige wichtige Parameter nicht.

- Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussgebiet eines extremen Vulkanausbruches von vor ca. 250 Millionen Jahren
- Das Untersuchungsgebiet liegt zudem in Teilen im Urstromtal der Mulde.
- Ende des 19.Jahrhunderts ist im Bereich der Industriestraße das Ziegelwerk Kretschmann aufgebaut worden und hat den entsprechenden Lehm aus dem Bereich Panitzsch/Gerichshain gewonnen.
- Die Bahnlinie Leipzig - Dresden wurde im Bereich Borsdorf auf einem Damm geführt, weil der Untergrund stark moorig war und zudem entwässert werden musste (siehe Kittelgraben, heute noch existent.
- Die Leipziger Tieflandbucht ist vor ca. 15.000 Jahren durch eine Vereisung sehr stark geprägt worden, die eine beträchtliche Dicke aufgewiesen hat. Endmoränen davon sind heute noch in der Dahlener und Dübener Heide zu finden. In Finnland werden zudem heute noch, ca. 15.000 Jahre nach der Vereisung jährliche Hebungen des entlasteten Boden in der Größenordnung von 5 bis 15 mm gemessen. Inwieweit dies auch in Borsdorf zutrifft, entzieht sich meiner Kenntnis.
- Bei Brunnenbohrungen in der näheren Umgebung in diversen privaten Haushalten, aber auch in Kleingartenvereinen (mindestens 5) ist der Wasserhorizont des ersten Grundwasserleiters (Oberflächenwasser) bei ca. 3,0 bis 5,0 Meter angetroffen worden.
- Der Abbruch der Bohrungen 1, 2, 4, 5, 7 bis 14 deutet darauf hin, das in der letzten Eiszeit größere Gesteinsbrocken beim Rückgang der Vereisung dort abgelagert wurden. Sie sind, da bei ca. -60 bis -300 cm liegend relevant in der Beurteilung der Lastverteilung einer Bodenplatte unter der Ebene 0,00 oder bei einer Unterkellerung von bis zu -260 cm zu beachten.

Da wie vorher gesagt, der 1. Grundwasserleitung im Bereich der Gründungsarbeiten anzutreffen ist, ist die Bodenplatte in wasserundurchlässiger Ausführung zu wählen und zudem die ersten 100 cm auf den Bodenplatte als weiße Wanne auszubilden. In Höhe der Unterkante der Bodenplatte ist eine umlaufende Drainageleitung bei einer Unterkellerung auszuführen mit einem Sicherungsschacht bis auf -450 cm zu versehen. Die ordentliche bauphysikalische Ausführung erfordert zudem zusätzlich mehr Aufwand. Insgesamt zeigt sich, dass das Planungsgebiet für eine Wohnbebauung auch aus Kostengründen nicht zu empfehlen ist.

Die Situation in Borsdorf Süd und in Panitzsch zeigt, das die Altvorderen sich der Problematik voll bewusst waren und daher Unterkante der Kellerfenster auf > + 20 cm über Gelände meist jedoch auf > +50 cm gelegt haben. Die Neubauten mit Unterkellerung haben bei Starkregenfällen oder ungünstigen Witterungsverhältnissen (gefrorener Boden und darauf starker Regen) auch schon im 21. Jhdt. den Schaden gehabt. Das bedeutet dass Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß ein Kellergeschoss haben müssen und damit nicht nur teurer werden, sondern auch in eine möglicherweise problematische Erdschicht gegründet werden müssen

Für weiter Beurteilungen oder für eine Diskussion über die angesprochenen Punkte stehe ich gerne zur Verfügung

[redacted]