

**Abwägungsprotokoll zur erneuten Beteiligung (2. Entwurf)
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung / Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“
der Gemeinde Borsdorf**

für die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf am 20.04.2022

über die während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf des o.g. Bebauungsplans.

Mit Schreiben (E-Mail) vom 01.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis zum 03.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 und vom 12.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 statt.

Nachstehende Anregungen und Hinweise zur Planung gingen während der Beteiligungsfrist ein. Das beauftragte Büro Knoblich hat gemeinsam mit der Verwaltung nachfolgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 01.10.2021 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	2
Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben	3
Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	4
Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	26
Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben	65

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 01.10.2021 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
1	Landratsamt Landkreis Leipzig - Amt für Kreisentwicklung	05.11.2021
2	Landesdirektion Sachsen - Dienststelle Leipzig, Abteilung 3, Referat 34 Raumordnung, Stadtentwicklung	25.11.2021
3	Regionaler Planungsverband Leipzig Westsachsen - Regionale Planungsstelle	11.11.2021
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Leipzig	12.10.2021
5	Polizeidirektion Leipzig - Referat 2/Einsatz/Verkehr/FLZ	-----
6	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	-----
7	Landesamt für Archäologie	11.10.2021
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	29.10.2021
9	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	11.11.2021
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	27.10.2021
11	IHK Leipzig	-----
12	Handwerkskammer zu Leipzig	11.10.2021
13	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Leipzig	11.11.2021
14	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH - Netzregion Westsachsen, Standort Markkleeberg	-----
15	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	-----
16	Deutsche Telekom Technik GmbH - Niederlassung Ost	11.11.2021
17	GDMcom mbH	-----
18	50Hertz Transmission GmbH - Netzbetrieb	-----
19	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land	-----
20	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	02.11.2021
21	Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe)	01.11.2021
22	Zweckverband Parthenaue	-----

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
23	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland - Landesverband Sachsen e.V.	----
24	Grüne Liga Sachsen e.V.	----
25	Landesjagdverband Sachsen e.V.	----
26	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	----
27	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.:	----
28	NABU - Landesverband Sachsen e.V.	----
29	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. - Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	----
30	Naturschutzverband Sachsen e.V.	----
31	Stadtverwaltung Leipzig	01.11.2021
32	Stadtverwaltung Taucha	----
33	Gemeindeverwaltung Machern	----
34	Stadtverwaltung Brandis	----

Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
5	Polizeidirektion Leipzig - Referat 2/Einsatz/Verkehr/FLZ
6	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
11	IHK Leipzig
14	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH - Netzregion Westsachsen, Standort Markkleeberg
15	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
17	GDMcom mbH
18	50Hertz Transmission GmbH - Netzbetrieb

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange
19	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land
22	Zweckverband Parthenaue
23	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland - Landesverband Sachsen e.V.
24	Grüne Liga Sachsen e.V.
25	Landesjagdverband Sachsen e.V.
26	Landesverband Sächsischer Angler e.V.
27	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.:
28	NABU - Landesverband Sachsen e.V.
29	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. - Landesverband Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle
30	Naturschutzverband Sachsen e.V.
32	Stadtverwaltung Taucha
33	Gemeindeverwaltung Machern
34	Stadtverwaltung Brandis

Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Einwender	Posteingang
1	Öff 1: Rechtsanwalt Philipp Heinz – Vollmacht Penny Markt GmbH	26.11.2021
	Öff 2: Wohnmacher GmbH	01.02.2022
	Öff 3: BürgerIn	05.02.2022
	Öff 4: Rechtsanwalt Philipp Heinz – Vollmacht Penny Markt GmbH	11.02.2022

Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.01	<p>Festgesetzt wird ein Baugebiet mit der Art der baulichen Nutzung als „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB. Innerhalb dieser Fläche ist ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter und einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig.</p> <p>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 ist der Bedarf für die Errichtung eines Einkaufsmarktes nachzuweisen. Es ist eine positive Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, Referat Raumordnung vorzulegen, vgl. § 1 Abs. 4 BauGB.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde wurde mit Schreiben vom 01.10.2021 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse war Bestandteil der ausgelegten Planunterlagen. Die Stellungnahme der Landesdirektion liegt mit Datum vom 11.11.2021 vor. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben mit Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 799 m² die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreitet und im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht (vgl. dazu TöB-Nr. 02).</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse wird der geplante Standort zukünftig eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Teile des Kernortes Borsdorf als auch für Panitzsch übernehmen, welches selbst nicht mehr über einen Lebensmittelmarkt verfügt. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist der Standort auch für andere Gemeindeteile interessant. Mit dem Inkrafttreten des 2021 genehmigten Regionalplans wird Borsdorf im grundzentralen Verbund mit der Stadt Brandis auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Machern übernehmen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse sind wesentliche negative Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel nicht zu erwarten, so dass die Ansiedlung als verträglich anzusehen ist.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.02	Das Ergebnis zur Auswirkungsanalyse bei mehr als 1200 m ² Geschossfläche ist nicht bekannt.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 799 m ² , weshalb im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu untersuchen war, welche Auswirkungen von dieser Planung ausgehen. Weitergehende Untersuchungen waren nicht erforderlich.
1.03	Es wird um Überprüfung gebeten, ob das geplante Regenrückhaltebecken als bauliche Anlage gemäß SächsBO im Sinne der textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2 in die GRZ mit einzubeziehen ist.	Wird berücksichtigt. Die Ausbildung des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgt gemäß zwischenzeitlich eingereichtem Bauantrag als offenes Regenrückhaltebecken ohne Abdichtung zum Untergrund. Das Becken wird dabei als einfaches Aushubbecken ausgebildet. Das bedeutet, dass keinerlei Baustoffe für die Beckenausbildung genutzt werden. Sowohl Böschung als auch der Boden des Beckens sind begrünt. Die technischen Anlagen beschränken sich auf die Beckenzuläufe aus der Verkehrsfläche und das Einlaufbauwerk für den Pumpenschacht. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Nach dieser Definition handelt es sich somit nicht um eine bauliche Anlage im Sinne der Sächsischen Bauordnung, die auf die Berechnung der zulässigen GRZ anzurechnen ist.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.04	<p><u>Bodendenkmalpflege:</u> Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise sind unter III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf der Planzeichnung und im Kapitel 5.3 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ bereits Bestandteil der Planunterlagen.</p>
1.05	<p>Bei Herstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens von ca. 627 m³ und gedrosselter Einleitung von 2 l/s in den RW-Kanal des AZV Parthe bestehen von Seiten der uWB des Landkreises Leipzig keine Einwände gegen die geplante Niederschlagswasserentsorgung. Für die gedrosselte Einleitung in den RW-Kanal des AZV Parthe ist eine entsprechende Genehmigung des AZV Parthe erforderlich. Für das RRB ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 SächsWG bei der uWB zu beantragen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde dem AZV-Parthe zur Beurteilung vorgelegt, mit Schreiben vom 19.11.2021 wird von Seiten des AZV dem Entwässerungsantrag zum geplanten Vorhaben für Schmutz- und Niederschlagswasser zugestimmt. Die Beantragung des geplanten Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde ist mit dem bereits eingereichten Bauantrag erfolgt.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.06	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine Überarbeitung der vorgelegten Schallimmissionsprognose (goritzka akustik, Projekt-Nr.: 5523, Stand 25.08.2021) notwendig. Eine abschließende Stellungnahme kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden.</p> <p>Mit dem Wechsel des Planverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist die Ausführung des Einkaufsmarktes hinreichend bekannt, so dass eine Bewertung der Schallemissionen auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm zu erfolgen hat. Eine Verschiebung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird aus hiesiger Sicht als nicht zielführend erachtet. Insbesondere, da sich im vorliegenden Fall schon Überschreitungen der Orientierungswerte an einzelnen Immissionsorten gezeigt haben und Ruhezeitenzuschläge etc. bei der Beurteilung nach DIN 18005 noch keine Anwendung finden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des laufenden Bauantragsverfahrens erfolgte eine inhaltliche Abstimmung zwischen Gutachter und Immissionsschutzbehörde, im Ergebnis teilte die Immissionsschutzbehörde mit Datum vom 16.11.2021 mit, dass der vorgelegten Schallimmissionsprognose mit Stand vom 25.08.2021 zugestimmt wird und eine Überarbeitung nicht erforderlich ist.</p>
1.07	<p>Die Verordnung zur Ausgliederung des B-Planes ist vom Landrat unterschrieben worden. Damit die Verordnung Rechtswirksamkeit erlangt, ist diese im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt zu veröffentlichen. Dies erfolgt, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht wurde und einer Genehmigung sonst nichts entgegensteht.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Gemäß telefonischer Abstimmung mit dem Landratsamt soll die Veröffentlichung der Ausgliederungsverordnung bereits auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen, um eine Errichtung des bereits beantragten Einzelhandelsmarktes zu ermöglichen.</p> <p>Der Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplans wird erst nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen, so dass der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangen wird, bevor der Flächennutzungsplan geändert werden ist. Nach derzeitigem Stand der Arbeiten am Flächennutzungsplan ist aber mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.08	Gemäß 1. Änderung zum Flächennutzungsplan sollten 4.4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche baulich in Anspruch genommen werden. Wie im Abwägungsprotokoll dargelegt soll jetzt nur die Fläche für den Einkaufsmarkt beansprucht werden. Diese nicht unerhebliche Flächenreduzierung wird bodenschutzrechtlicher Sicht begrüßt. Dennoch gibt es weiterhin Bedenken, da die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im Regionalplan Westsachsen ausgewiesen ist.	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäß den Ausführungen und der ausführlichen Alternativenprüfung in der Begründung stehen innerörtliche Flächen, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind, nicht zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme der geplanten Fläche aus Sicht der Gemeinde vertretbar ist. Dabei wurde durch die Reduzierung auf den Einzelhandelsstandort die Inanspruchnahme auf das notwendige Maß reduziert.</p> <p>Die Ansiedlung des ALDI-Marktes entspricht der mit dem genehmigten Regionalplan Westsachsen künftig zugesprochenen grundzentralen Funktion der Gemeinden Brandis und Borsdorf. Er soll die Nahversorgung in Borsdorf langfristig sicherstellen, ergänzt das bereits vorhandene Lebensmittelangebot und stellte aus Sicht der Gemeinde eine wichtige Versorgungsergänzung im Gemeindegebiet dar.</p> <p>Die vorgenannten Zielsetzungen rechtfertigen die Umwandlung der Flächen von Ackerland in einen gewerblich genutzten Bereich und entsprechen insofern einer natürlichen Siedlungsentwicklung und Sicherung der Grundversorgung in Borsdorf.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.09	<p>Ungeachtet dessen kann dem B-Plan vorerst nicht zugestimmt werden, da die Betrachtung des Schutzgutes Boden fachliche Mängel aufweist. Im Punkt 2.6.2 Vorbelastung wird die Aussage getroffen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden schadverdichtet ist. Anhand welcher Bodenmerkmale leitet der Planer diese Behauptung ab? Wurde eine Gefügebeurteilung im Feld vorgenommen? Wenn ja, dann bitte das Ergebnis dem Umweltbericht beifügen. Wieso ist das gewachsene Bodenprofil nicht mehr vorhanden? Wurde diese Feldfläche in der Vergangenheit bis zum C-Horizont abgegraben und danach wieder rückverfüllt? Wenn ja warum? Bei Umsetzung der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft wird beim Pflügen in der Regel nur der A-Horizont bearbeitet. Die nachfolgenden Horizonte werden dabei nicht mechanisch beansprucht, es sei denn, eine Tiefenlockerung mit einem Bodenmeißel wird durchgeführt. Hierbei werden die tieferen Bodenschichten lediglich gelockert.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Ausführungen im Kapitel 2.6.2 im Umweltbericht werden dahingehend korrigiert, dass von Vorbelastungen des Bodens ausgegangen wird, die für die intensive Landwirtschaft typischerweise angenommen werden (Schadstoffeintrag, Bodenbearbeitung).</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.10	<p>Die Bodenbewertung im Punkt 2.6.3 ist das Ergebnis nicht nachvollziehbar. Es fehlt eine grafische Darstellung der betrachteten Teilbereiche (Nord bzw. Süd). Das Bewertungsergebnis der natürlichen Bodenfunktionen ist nicht identisch mit den Darstellungen in den Auswertekarten. Danach weist die Teilfläche Nord 3 Bodenfunktionen mit hoher Funktionsausprägung auf und nicht wie in Tabelle 2 nur 2. Das Gleiche ist bei Teilfläche Süd festzustellen. Damit kann auch dem Wichtungsergebnis nicht gefolgt werden. Die Bodenbewertung ist somit erneut vorzunehmen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung der Bodenbewertungsdaten wurde durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eine Überarbeitung der Bodenfunktionsbewertungen durchgeführt. Diese war erst zum 2. Quartal 2021 abgeschlossen (vgl. auch Mitteilung unter: https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionen-17860.html). Hierdurch wurden für die Erfassung teilweise Daten abgerufen, die inzwischen durch die Aktualisierung hinfällig sind. So änderte sich beispielsweise die Bewertung der anstehenden Böden hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen und Erodierbarkeit.</p> <p>Die aktualisierten Bewertungsdaten werden im Umweltbericht korrigiert und entsprechend behandelt. Aus dieser Folge wird die Bilanzierung, insbesondere das Formblatt II zu Wertminderung und funktionsbezogenem Ausgleich bzw. Ersatz angepasst.</p> <p>Eine grafische Darstellung der betrachteten Teilbereiche wird im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes ergänzt.</p> <p>Die Änderungen der aktualisierten Bodenbewertung führen zu einem leicht erhöhten Kompensationserfordernis, welches aber im Rahmen der bereits geplanten Maßnahmen und dem verfügbaren Kompensationsüberschuss abgedeckt werden kann. Zusätzliche Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.11	<p>Aus Sicht der Belange der Agrarstruktur sind folgende Hinweise zu beachten: Die Flurstücke 327/3 und 328/2 Gemarkung Panitzsch sind noch bis 30.09.2023 an einen regionalen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet: Dieter und Gabriele Laufer GbR 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.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf angrenzenden Flächen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht vorgesehen.</p>

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.12	Die Funktionsfähigkeit der von den Bau- und Kompensationsmaßnahmen berührten Meliorationsanlagen 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 erfolgen.	Wird berücksichtigt. Die Kompensation erfolgt innerhalb des Plangebiets und extern als Baumpflanzung entlang eines Feldwegs, so dass ein Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen ist.
1.13	Bei Anpflanzungen (Eingrünung) an der nördlichen Plangebietsgrenze sind die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§ 10) einzuhalten.	Wird teilweise berücksichtigt. Der Abstand der drei entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu pflanzenden Gehölze zum Nachbargrundstück beträgt etwa 2 Meter. Eine erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der geringen Anzahl von Gehölzen und dem damit verbundenen, geringen und wandernden Schattenwurf nicht zu rechnen, dem sächsischen Nachbarrechtsgesetz wird somit Rechnung getragen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.14	<p>Aus der Sicht des Amtes für Straßenbau gibt es keine Einwände, da die Belange Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Hinweise: Für die im Bereich der Kreisstraße erforderlichen Baumaßnahmen, wie Anbindung der Erschließungsstraße, Herstellung einer Linksabbiegespur, Umbau bzw. Verkürzung der bestehenden Verkehrsinsel, ist der Abschluss einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen dem Landkreis Leipzig, der Gemeinde Borsdorf und dem Erschließungsträger notwendig, welche die Baumaßnahmen an der Kreisstraße als Sondernutzungen genehmigt sowie die Herstellung und spätere Unterhaltung regelt. Dazu muss beim Amt für Straßenbau eine entsprechende Antragstellung erfolgen. Erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen müssen später bei der Straßenverkehrsbehörde zuständigen beantragt werden.</p>	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Landkreis Leipzig (AZ: 00120/621.0/552/3/3)	Datum: 04.11.2021
-------------	---	-------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.15	<p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Abfallentsorgung im Punkt 8.9 in Verbindung mit Punkt. 8.1 niedergeschrieben.</p> <p>Es wird nochmals auf die Regelungen zum Befahren von Privatstraßen verwiesen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann, wie in der Begründung beschrieben, über die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.</p>

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/211/27)	Datum: 11.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.01	Das Vorhaben steht aktuell im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.
2.02	Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 des Landesplanungsgesetzes des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) zu informieren.	Wird berücksichtigt. Die Landesdirektion wird über den weiteren Fortgang des Verfahrens informiert und erhält nach Inkrafttreten ein Exemplar der Satzung.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: L34-2417/2111/27)	Datum: 11.11.2021
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.03	<p>Ergänzende Hinweise aus dem Fachreferat 35 L „Baurecht“</p> <p>In Kap. 3.5, letzter Satz des Umweltberichts wird ausgeführt: <i>„Generell ist die Neuversiegelung von Boden durch Verkehrs- und Dachflächen als klimatisch kritisch zu bewerten. Durch die Ausgleichsmaßnahmen können jedoch dagegen klimatisch aufwertende Strukturen geschaffen werden.“</i></p> <p>In Kap. 8.5 der Begründung werden Dachbegrünungen zur Reduzierung des Wasserabflusses empfohlen. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sehen nach § .1 a Abs. 3 BauGB vor: <i>„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“</i></p> <p>In der Begründung wird nicht dargelegt, warum die Voraussetzungen für einen Ausgleich mit den empfohlenen Maßnahmen im Plangebiet nicht gegeben seien und in welcher Form die Voraussetzungen für einen externen Ausgleich erfüllt sind. Der Umweltbericht sollte die selbst genannten Empfehlungen bewerten und in der Alternativenprüfung sowie der Eingriffsregelung berücksichtigen. Die Begründung sollte dann entsprechend angepasst werden, um die Belange angemessen in die Abwägung einzustellen und Fehleinschätzungen zu vermeiden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden in Bezug auf die angesprochene Thematik in Übereinstimmung gebracht, entsprechende zusätzliche Aussagen werden im Umweltbericht und der Begründung ergänzt.</p> <p>Mit der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme von Ackerland in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Um die Inanspruchnahme auf ein Mindestmaß zu begrenzen, hat sich die Gemeinde entschieden, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu planen. Mit der geplanten externen Kompensationsmaßnahme erfolgt gleichzeitig eine Aufwertung an anderer Stelle für den Eingriff in das Landschaftsbild und die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet.</p>

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Archäologie (AZ: 2-7051/51/237-2021/28394)	Datum: 11.10.2021
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.01	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 19.01.2021 mit dem Aktenzeichen 2-7051/51/237-2021/1784 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.	Wird berücksichtigt. Die mit der angeführten Stellungnahme vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs vollumfänglich berücksichtigt und sind Bestandteil der Planunterlagen.

TöB-Nr.: 16	Name: Deutsche Telekom Technik GmbH (AZ: 32512)	Datum: 11.11.2021
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16.01	Am Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,6m – 1,2m im Fahrbahnbereich.	Wird berücksichtigt. Die Bestandsleitungen der Telekom sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen und im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen.

TöB-Nr.: 21	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	Datum: 02.11.2021
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
21.01	Durch die Leipziger Wasserwerke wurde bereits mit Schreiben vom 29.07.2020 zum Vorentwurf und 15.02.2021 zum 1. Entwurf für das o.g. Vorhaben Stellungnahmen abgegeben. Diese behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise aus den angeführten Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf wurden bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs und des 2. Entwurfs berücksichtigt und mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.09.2021 entsprechend abgewogen.
21.02	<u>Trinkwasserversorgung</u> Durch die oben genannten Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Trinkwasserversorgung keine Änderungen zu den vorangegangenen Aussagen. Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse. Die von Ihnen vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/ Dezentrale Entsorgung vorzulegen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 21	Name: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	Datum: 02.11.2021
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
21.03	Die Abwasserentsorgung des o. g. Plangebietes obliegt dem Abwasserzweckverband AZV für die Reinhaltung der Parthe und muss von diesem wahrgenommen werden. Nehmen Sie bitte diesbezüglich direkte Verbindung mit dem Abwasserzweckverband auf.	Wird berücksichtigt. Der AZV-Parthe wurde mit Schreiben vom 01.10.2021 am Verfahren beteiligt und hat mit Datum vom 27.10.2021 eine Stellungnahme abgegeben.

TöB-Nr.: 22	Name: AZV Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 27.10.2021
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.01	<u>Allgemeines</u> Gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich mindestens einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlage usw. sind gem. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis ist im Kapitel 8.5 „Niederschlagswasser“ bereits Bestandteil der Begründung.
22.02	Schmutz- und niederschlagswasserseitige Abwasseranlagen, welche zukünftig in den Betrieb der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft übertragen werden sollen, sind grundsätzlich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Anlagen zur Schmutz- und Abwasserbeseitigung, die an den AZV-Parthe übertragen werden sollen, sind nicht geplant.
22.03	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.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise sind im Kapitel 8.4 „Abwasserentsorgung“ und 8.5 „Niederschlagswasser“ bereits Bestandteil der Begründung.
22.04	<u>Schmutzwasser</u> Im Bereich der Panitzscher Straße unterhält der AZV Parthe einen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Diesem kann aus dem Plangebiet „Nördliche Erweiterung/Abrundung der Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt“ das anfallende häusliches Schmutzwasser zugeführt werden. Als Anbindepunkt steht der öffentliche Schmutzwasserschacht KS 700541 definiert.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise sind im Kapitel 8.4 „Abwasserentsorgung“ bereits Bestandteil der Begründung.

TöB-Nr.: 22	Name: AZV Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 27.10.2021
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.05	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. Hier sind ausreichend dimensionierte Abscheideanlagen vorzusehen und im Zuge des Planverfahrens mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis ist im Kapitel 8.4 „Abwasserentsorgung“ bereits Bestandteil der Begründung.
22.06	<u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Zwischenspeicherung in einem offenen Regenrückhaltebecken gedrosselt auf 2 l/s zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal gebracht werden. Als Anbindepunkt ist der öffentliche Regenwasserkanalschacht KR 700812 definiert. Die Einleitbedingungen des auf den gewerblich genutzten Flächen insbesondere der Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sind mit dem AZV Parthe abzustimmen und in das Entwässerungskonzept aufzunehmen. Die Untere Wasserbehörde bei Landratsamt Landkreis Leipzig ist zur Genehmigungsfähigkeit des geplanten Regenrückhaltebeckens anzuhören. Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 geführt. Die Planungsansätze sehen vor, die ermittelten Mengen an anfallenden Niederschlagswasser in dem geplanten Regenrückhaltebecken zwischen zu speichern. Weiterführende Erläuterungen, wie dieses der Regenwasseranlage zugeführt werden soll, sind in das Entwässerungskonzept aufzunehmen.	Wird berücksichtigt. Das angepasste Entwässerungskonzept wurde dem AZV Parthe zur Prüfung vorgelegt, die Zustimmung des AZV zum Entwässerungsantrag liegt mit Schreiben vom 19.11.2021 vor.

Anlage zum Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Borsdorf Nr.

TöB-Nr.: 22	Name: AZV Parthe (AZ: sr-by)	Datum: 27.10.2021
--------------------	-------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22.07	<p><u>Fazit:</u> Für das Plangebiet liegt derzeit ein Entwässerungskonzept zur Abstimmung und Prüfung vor. Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes gilt nach dessen abschließender Prüfung und Genehmigung i.V. mit erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen als gesichert.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Das angepasste Entwässerungskonzept wurde dem AZV Parthe zur Prüfung vorgelegt, die Zustimmung des AZV zum Entwässerungsantrag liegt mit Schreiben vom 19.11.2021 vor. Die Erschließung des Plangebiets ist somit für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers gesichert.</p>

TöB-Nr.: 23	Name: Stadt Leipzig (AZ: ohne)	Datum: 18.10.2021
--------------------	---------------------------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.01	<p>Die Stadt Leipzig hatte sich bereits mit Stellungnahmen von 07/2020 und 02/2021 zum Vorhaben geäußert und insbesondere Bedenken gegen die notwendige Ausgliederung und damit Verkleinerung des Landschaftsschutzgebiets Partheaue (LSG), welches auch auf Leipziger Stadtgebiet verläuft, vorgebracht.</p> <p>Diese Bedenken bestehen auch weiterhin. Insofern wird auf die o.g. Stellungnahmen verwiesen, welche ihre Gültigkeit behalten.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Die mit den angeführten Stellungnahmen vorgebrachten Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.09.2021 über den Umgang mit den vorgebrachten Bedenken entschieden. Einzelheiten sind dem zugehörigen Abwägungsprotokoll zu entnehmen.</p>
23.02	<p>Die im der Stadt Leipzig übermittelten Abwägungsprotokoll enthaltene Information, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen westlich des Einkaufsmarkts zunächst nicht weiterverfolgt wird, wird vor dem Hintergrund der Lage des Gesamtgebietes im LSG begrüßt. Wünschenswert wäre allerdings, wenn von den Planungen für neue Wohnbauflächen im LSG dauerhaft Abstand genommen würde und auch der Einkaufsmarkt nicht im LSG errichtet würde.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der vorliegenden, reduzierten Planung wird festgehalten. Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist der geplante Standort Ergebnis einer durchgeführten Alternativenprüfung, es konnte kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden, der als weniger konfliktrichtig einzuschätzen wäre. Das Landratsamt des Landkreises Leipzig hat der Ausgliederung der reduzierten Flächen aus dem LSG zugestimmt.</p>

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.:	Ö1	Name:	RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum:	26.11.2021
-------------	-----------	--------------	---	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.01	Die bereits im Rahmen der ersten Offenlage mit unserer Stellungnahme vom 25.02.2021 übermittelten Einwendungen halten wir dabei vollumfänglich aufrecht. Die Ausführungen in der mit Schreiben vom 4.10.2021 übersendeten Abwägungstabelle (Stand 20.8.2021) ändern an den bereits vorgebrachten Kritikpunkten nichts.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die mit den angeführten Stellungnahmen vorgebrachten Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.09.2021 über den Umgang mit den vorgebrachten Bedenken entschieden. Einzelheiten sind dem zugehörigen Abwägungsprotokoll zu entnehmen.
Ö1.02	So ist z.B. die dortige Behauptung, es könne auf eine nähere Bestimmung des Vorhabens durch Festsetzung eines handelbaren Sortiments verzichtet werden (lfd. Nr. Ö1.09/Ö1.10), falsch. Der Verweis auf übergeordnete Behörden entbindet Sie nicht von der Pflicht, selbst eine rechtmäßige Planung vorzunehmen. Der Verweis auf ein „typisches“ ALDI-Sortiment ist nicht geeignet, die gutachterlich im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung getroffenen Vorannahmen bodenrechtlich auch nur ansatzweise abzusichern.	Wird nicht berücksichtigt. Gemäß der angeführten Abwägung zum Entwurf werden die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Festsetzung von Sortimenten von der Gemeinde nicht geteilt. Die textliche Festsetzung gibt den Zulässigkeitsrahmen vor und ist hinreichend bestimmt, es wird eindeutig bestimmt, dass ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche zulässig ist. Zusätzlich ist für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente eine Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung der zu handelnden Sortimente ist auf die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes zugeschnitten, eine genaue Festsetzung der zu handelnden Sortimente über eine Sortimentsliste ist für das klar umrissene Vorhaben nicht erforderlich. Über den Durchführungsvertrag ist sichergestellt, dass nur dieses Vorhaben umgesetzt werden kann. Dabei besteht der Umsatzschwerpunkt eines Aldi-Discounters gemäß Einzelhandelsgutachten mit über 80 Prozent im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Sonstige Nahversorgungssortimente des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Drogeriewaren) machen weitere 10 Prozent aus. Die Festsetzung erfolgt auf dieser Basis des Einzelhandelsgutachtens.

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
---------	--	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.03	<p>Auch die Erwiderung unter Ö1.14/Ö1.15/Ö1.16 wonach „die Planunterlagen im Verfahren einer laufenden Anpassung unterliegen“ lässt den Entwurf nicht rechtmäßig werden. Wie wir erläutert haben, liegt ein auffälliges Missverhältnis zwischen der VKF von 799qm, die nur 1 qm unter der Schwelle zur Großflächigkeit iSd. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO des Einzelhandelsvorhabens rangiert, und der insgesamt überbauten Grundfläche vor. Die GRZ vermag daran nichts zu ändern. Außerdem kann es nicht sein, dass -gerade bezüglich dieses städtebaulich hoch relevanten Aspekts- ein Planentwurf mit einer inhaltlichen Beliebigkeit offengelegt wird. Solange eine planende Behörde davon ausgeht, dass sich an derart zentralen Festsetzungen noch etwas ändern wird, kann eine Offenlage nicht erfolgen, bzw. muss nach Änderung der Festsetzung wiederholt werden. Wir müssen also weiter davon ausgehen, dass hier Etikettenschwindel betrieben wird und in Wahrheit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Diese Aussage ist aus dem Zusammenhang gerissen und wird inhaltlich unzureichend wiedergegeben und bewertet. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche ist, wie bereits in der vorangegangenen Abwägung zum Entwurf beschrieben, bindend. Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt kann auf Basis dieses Bebauungsplans somit nicht entstehen. Jeder Bauantrag, der die festgesetzte Größe überschreitet, wäre durch die zuständige Bauordnungsbehörde abzulehnen. Es wird vorliegend somit ein Einzelhandelsbetrieb geplant, der eben nicht großflächig ist. Es handelt sich vorliegend auch nicht um eine beliebige Planung. In der Abwägung zum Entwurf wird ausgeführt, dass Zuschnitt und Größe des Baufensters so gewählt wurden, um kleinere Verschiebungen und Anpassungen des Vorhabens im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Ausführung zu ermöglichen. Der planungsrechtliche Rahmen ist durch die Festsetzungen zur GRZ und zur maximalen Verkaufsfläche ausreichend vorgegeben. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das konkrete Vorhaben darstellt, mit dem Satzungsbeschluss zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen, eine Deckungsgleichheit beider ist nicht erforderlich.</p>

Nr.:	Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
------	----	--	-------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.04	<p>Es bleibt dabei, dass die Verträglichkeitsuntersuchung unzureichend ist und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung nicht sicher ausgeschlossen werden kann. So sind die Ö1.19/Ö1.20 getroffenen Behauptungen („An der grundsätzlichen Verträglichkeit würde sich nichts ändern“) un belegt.</p> <p>Auch die nun offengelegte Überarbeitung vermag der Planung nicht zur Rechtmäßigkeit zu verhelfen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der hier vorgebrachte zitierte Auszug ist pauschal aus dem Zusammenhang der ausführlichen Erläuterung gerissen. Es wird bemängelt, dass Aussagen in der Abwägung nicht belegt sind, während selbst konkrete Anhaltspunkte, warum die Verträglichkeitsuntersuchung unzureichend ist, nicht vorgebracht werden.</p> <p>Die mit der Planung vorgelegte Verträglichkeitsuntersuchung ist gemäß den Ausführungen im zitierten Abwägungsprotokoll zum Entwurf als plausibel zu bewerten, es wird belegt, dass das geplante Vorhaben als verträglich zu bewerten ist.</p> <p>Zur Konkreten Abwägung zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wird in der angeführten Abwägung und im Gutachten ausführlich beschrieben, auf welchen Kriterien die Abgrenzung erfolgte und dass die geforderte Erweiterung des Einzugsgebietes (Vergrößerung der Ausgangsbasis) um zwei Orte ohne eigenen Einzelhandel zu einer weiteren Verringerung der Auswirkungen des Vorhabens auf andere ansässige Betriebe führt.</p>
Ö1.05	<p><u>1. Bekanntmachung und Offenlage fehlerhaft</u></p> <p>Die erneute Beteiligung ist ebenfalls fehlerhaft und rechtswidrig. Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage ist misslungen. Die gesetzlich durch § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene Anstoßfunktion konnte auf diese Weise nicht erzielt werden.</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung mit Datum vom 30.9.2021 haben Sie angegeben, dass die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt werde (§ 3 Abs. 1 PlanSiG). Nach § 3 Abs. 1 S. 3 PlanSiG muss in der Bekanntmachung ein Hinweis enthalten sein, wo die Veröffentlichung im Internet erfolgt. Dieser Hinweis in Ihrer Bekanntmachung ist fehlerhaft. Dort heißt es:</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Durch einen technischen Fehler erfolgte die Verlinkung der Planunterlagen zur Beteiligung auf eine fehlerhafte Seite im Beteiligungsportal.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde erneut bekannt gemacht und in der Zeit vom 12.01. bis einschließlich 11.02.2022 entsprechend wiederholt.</p>

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
-----------------------	--	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>„Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung, der Umweltbericht, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind im Internet auf folgenden Seiten verfügbar: https://www.borsdorf-sachsen.de/beteiligungportal/ [...]“</i></p> <p>In dem an erster Stelle verlinkten Beteiligungsportal der Gemeinde Borsdorf ist jedoch nicht der 2. Entwurf des B-Plans, sondern nur die Ursprungsplanung (Offenlage 25.1.2021 bis 16.2.2021) verfügbar. Auf diese gelangt man von der Übersichtsseite „Beteiligungsportal“, im dortigen zweiten Eintrag führt der Link „Zum Bürgerbeteiligungsportal“ zu der Adresse https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/themen/1023240. Über diesen Link ist nur die folgende Webseite des Ausgangsentwurfs erreichbar.</p> <p>Hier werden an der Planung interessierte Personen also über das Beteiligungsportal der planenden Gemeinde auf eine Webseite geleitet, die nicht die offenzulegenden Unterlagen/umweltbezogenen Stellungnahmen enthält und zudem noch den falschen Eindruck vermittelt, dass die Beteiligungsphase bereits beendet wäre und keine Stellungnahmen mehr abgegeben werden könnten. Hierin liegt ein erheblicher Beteiligungsmangel.</p>	

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
-----------------------	--	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.06	Hinsichtlich der übrigen Abfassung der Bekanntmachung bleibt es bei den bereits gerügten Mängeln. So wurde z.B. erneut keine thematische Zuordnung der offengelegten umweltbezogenen Stellungnahmen zu den darin behandelten Schutzgütern vorgenommen. Auch dies führt dazu, dass die gesetzlich intendierte Anstoßwirkung der Bekanntmachung verfehlt und das Beteiligungsverfahren fehlerhaft durchgeführt wurde und zu wiederholen ist.	Wird nicht berücksichtigt. Die zur Planung vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind Bestandteil der Bekanntmachung. Gemäß den Anforderungen aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind diese jeweils schutzgutbezogen nach Themenblöcken gegliedert. Auch die umweltbezogenen Informationen aus den vorliegenden Stellungnahmen sind den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, wobei es nach Auffassung des BVerwG auf die Information selbst und nicht auf den Verfasser der Stellungnahme ankommt. Weitere umweltbezogene Informationen, die sich nicht direkt einem einzelnen Schutzgut zuordnen lassen, sind ebenfalls aufgeführt. Die Bekanntmachung genügt in Bezug auf die umweltbezogenen Informationen somit den gesetzlichen Anforderungen.
Ö1.07	<u>2. Planung verstößt gegen LSG-VO „Partheaue“</u> Das Plangebiet liegt im Bereich der Landschaftsschutzverordnung „Partheaue“ vom 17.2.1994 (GVBl. 19/1994, S. 692-694). Das Vorhaben läuft dem besonderen Schutzzweck des Gebietes gem. § 3 LSG-VO entgegen (§ 26 Abs. 2 BNatSchG). Ob eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG tatsächlich erfolgt, ist, wie auch das Landratsamt in der Stellungnahme vom 16.2.2021 schreibt, offen.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Gemäß Mitteilung des Landratsamtes ist die Verordnung zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet unterschrieben, mit der Veröffentlichung im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt wird diese rechtskräftig. Die Schutzgebietsverordnung steht dem Vorhaben somit nicht mehr entgegen.
Ö1.08	3. Verstoß gegen Bodenschutzgebot des Regionalplans Westsachsen Die Planung verstößt gegen das Ziel 4.4.1 des Regionalplans Westsachsen, mithin ein zwingend zu beachtendes Ziel der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 ROG. Die Vorschrift ordnet an, bodenverbrauchende Nutzungen auf ein „unabdingbar notwendiges Maß“ zu begrenzen und lautet vollständig wie folgt:	Wird nicht berücksichtigt. Dem Ziel, bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken, wird nach Einschätzung der Gemeinde Rechnung getragen. Innerörtliche Flächenreserven, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geeignet wären, stehen nicht zur Verfügung (vgl. Ausführungen zum INSEK in der Begründung).

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
-----------------------	--	---------------------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>„Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.“</i></p> <p>Diesen Anforderungen wird Ihre Planung nicht gerecht. Hier soll hochwertiges Ackerland für den Bau eines einstöckigen Discountmarktes mit einem riesigen Parkplatz versiegelt werden. Ein unabdingbar notwendiger Bedarf für diesen Markt besteht schon deshalb nicht, da in unmittelbarer Nähe bereits zwei Lebensmittelmärkte ansässig sind. Auch hinsichtlich vermeintlich fehlender Flächenreserven sind Ihre Aussagen in dem Begründungsentwurf unzutreffend.</p> <p>Diese finden sich z.B. auf dem Gelände der ehemaligen Kunstlederfabrik an der Leipziger Str. in Borsdorf. Dieses Gebiet ist bereits versiegelt und die Planung dafür lag bereits im Februar 2021 frühzeitig aus. Hier bestehen also erhebliche Flächenreserven.</p>	<p>Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist der geplante Standort Ergebnis einer durchgeführten Alternativenprüfung im Rahmen des Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Gemeinde, deren Bestandteil auch das angeführte Areal an der ehemaligen Kunstlederfabrik gewesen ist. Für eine Einzelhandelsnutzung kommt dieser Standort, der vom Kernort Borsdorf mehr als 500 Meter entfernt ist, aufgrund der schlechten Erreichbarkeit nicht in Frage. Der gewählte Standort an der Panitzscher Straße schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, er liegt auch im Einzugsbereich des Ortsteils Panitzsch, der selbst über keine vergleichbare Einkaufsmöglichkeit mehr verfügt. Von den umliegenden Wohnnutzungen in Borsdorf und Panitzsch ist der Standort fußläufig erreichbar.</p> <p>Es konnte im Ergebnis kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden, der als weniger konfliktträchtig einzuschätzen wäre. Eine Erschließung des geplanten Standorts ist über die bereits bestehende Straße flächensparend möglich.</p> <p>Die Ansiedlung des ALDI-Marktes entspricht der mit dem genehmigten Regionalplan Westsachsen künftig zugesprochenen grundzentralen Funktion der Gemeinden Brandis und Borsdorf. Er soll die Nahversorgung in Borsdorf langfristig sicherstellen, ergänzt das bereits vorhandene Lebensmittelangebot und stellte aus Sicht der Gemeinde eine wichtige Versorgungsergänzung im Gemeindegebiet dar.</p> <p>Die vorgenannten Zielsetzungen rechtfertigen die Umwandlung der Flächen von Ackerland in einen gewerblich genutzten Bereich und entsprechen insofern einer natürlichen Siedlungsentwicklung und Sicherung der Grundversorgung in Borsdorf.</p>

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
---------	--	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.09	Die Planung verstößt überdies gegen die Ziele 2.2.1.4 und 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplans 2013. Danach ist eine Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen (Z 2.2.1.4). Hier soll eine Neuplanung auf wertvollem Ackerland erfolgen, obgleich es z.B. auf dem Areal der ehemaligen Kunstlederfabrik ausreichende Flächenreserven gibt.	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der vorliegenden Planung wird festgehalten. Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist der geplante Standort Ergebnis einer durchgeführten Alternativenprüfung im Rahmen des Gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Gemeinde, deren Bestandteil auch das angeführte Areal an der ehemaligen Kunstlederfabrik gewesen ist. Für eine Einzelhandelsnutzung kommt dieser Standort, der vom Kernort Borsdorf mehr als 500 Meter entfernt ist, aufgrund der schlechten Erreichbarkeit nicht in Frage. Der gewählte Standort an der Panitzscher Straße schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, er liegt auch im Einzugsbereich des Ortsteils Panitzsch, der selbst über keine vergleichbare Einkaufsmöglichkeit mehr verfügt. Von den umliegenden Wohnnutzungen in Borsdorf und Panitzsch ist der Standort fußläufig erreichbar.</p> <p>Es konnte im Ergebnis kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden, der als weniger konfliktrichtig einzuschätzen wäre. Geeignete Standorte innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils stehen nach Einschätzung der Gemeinde nicht zur Verfügung.</p>

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
-----------------------	--	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.10	Bei Borsdorf handelt es sich auch nicht um einen Zentralen Ort, so dass die hiesige Planung eine dem Ziel 2.2.1.4 widersprechende Siedlungsentwicklung darstellt, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht. Es gibt rund um das Plangebiet bereits ausreichend Lebensmittelstandorte (einschl. eines Discountmarktes). Die Planung verstößt damit gegen zwingend zu beachtende Ziele der Raumordnung und ist rechtswidrig.	Wird nicht berücksichtigt. Die Ansiedlung des ALDI-Marktes entspricht der mit dem genehmigten Regionalplan Westsachsen künftig zugesprochenen grundzentralen Funktion der Gemeinden Brandis und Borsdorf. Er soll die Nahversorgung in Borsdorf langfristig sicherstellen, ergänzt das bereits vorhandene Lebensmittelangebot und stellte aus Sicht der Gemeinde eine wichtige Versorgungsergänzung im Gemeindegebiet dar. Die vorgenannten Zielsetzungen rechtfertigen die Umwandlung der Flächen von Ackerland in einen gewerblich genutzten Bereich und entsprechen insofern einer natürlichen Siedlungsentwicklung und Sicherung der Grundversorgung.
Ö1.11	<u>4. Regenrückhaltebecken</u> Es wird bezweifelt, dass das Regenrückhaltebecken ausreichend bemessen ist. Eine Versickerung der Niederschläge auf dem Gelände ist wegen des undurchlässigen Bodens nicht möglich (vgl. Stellungnahme AZV Parthe v. 23.2.2021). Eine Kapazitätsreserve weist das geplante Regenrückhaltebecken für Starkregenereignisse, die wegen des Klimawandels künftig in Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, nicht auf.	Wird nicht berücksichtigt. Die unbegründete Behauptung kann nicht nachvollzogen werden. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgte nach den einschlägigen technischen Bestimmungen unter Berücksichtigung eines 30-jährigen Regenereignisses. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 wurde geführt. Der Dimensionierung des Beckens wurde mit Schreiben vom 19.11.2021 zum Entwässerungsantrag durch den AZV-Parthe zugestimmt.

Nr.: Ö1	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 26.11.2021
---------	--	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.12	<p><u>5. Schallprognose</u> Zusätzlich zu den bereits vorgebrachten Kritikpunkten an der unzureichenden Schalluntersuchung ist zu rügen, dass die dort für die Fahrgassen zugrunde gelegte Asphaltoberfläche sowie die weiteren Anforderungen an die Anlagenteile (vgl. S. 26) planerisch nicht durch entsprechende Festsetzungen abgesichert wurden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit Satzungsbeschluss wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, aus dem das konkrete Vorhaben hervorgeht, Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Absicherung der technischen Parameter der Anlagenteile und deren Auswirkungen sowie die für die Einhaltung der Immissionswerte erforderlichen Bedingungen bei der Vorhabenumsetzung (z.B Beschaffenheit Fahrgassen) erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird somit entsprochen.</p>

Nr.:	Ö2	Name:	Wohnmacher 1 Projekt GmbH (030-2020/SZ/SB)	Datum:	01.02.2022
------	----	-------	--	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.01	Es wird aus diesem Grund angeregt, entlang der Planstraße im Norden des Plangebiets beidseitig der Straße Gehwege vorzusehen. Möglicherweise ist dies ohnehin beabsichtigt, aus dem Plan indes nicht ersichtlich.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Im Bebauungsplan ist als Zufahrt zum Einzelhandelsmarkt eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer durchgehenden Breite von 9,75 Metern festgesetzt. Die mögliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nachrichtlich dargestellt aber nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Innerhalb der festgesetzten Breite ist mindestens die Errichtung eines einseitigen Fußwegs möglich.
Ö2.02	Einen weiteren Hinweis erlauben wir uns zu den unter Ziff. III der Textlichen Festsetzungen vorgesehenen nachrichtlichen Übermittlungen. Soweit sich der unter Ziff. (3) im aktuellen Plan aufgeführte Hinweis auf die Flächen des Flurstücks 328/2 beziehen sollte, ist dieser nichtzutreffend. Der Landwirtschaftsbetrieb Laufer hat noch mit der Voreigentümerin, Frau Graichen, die Aufhebung seines Pachtvertrages zum 31.08.2020. vereinbart. Falls hingegen auf die Flächen des Flurstücks 327/3 verwiesen wird, haben wir dazu keine anderslautenden Erkenntnisse.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wurde vom Landratsamt Leipzig vorgebracht und betrifft die an das Plangebiet angrenzenden Flächen auf den Flurstücken 327/3 und 328/6 (ehemals 328/2). Der Hinweis wird dahingehend angepasst, dass nur das Flurstück 327/3 betroffen ist.

Nr.: Ö3	Name:	BürgerIn	Datum: 05.02.2022
-----------------------	--------------	-----------------	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.01	<p>Grundsätzlich bin ich, auch an dieser Stelle, für die Errichtung eines ALDI Markts (799 m²) in Borsdorf. Grundsätzlich besteht aber weiter erheblicher Einwand gegen folgende Maßnahmen, die im Einzelnen noch begründet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Verkehrsanbindung und Anlieferung 2) Verkehrsführung K 8360 3) Regenrückhaltebecken 4) Ausgleichsmaßnahmen an der Parthe Gemarkung Panitzsch Flurstücke 154, 155 und 177 5) Nichtberücksichtigung der Klimafolgen 	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, die Abwägung erfolgt nachfolgend zu den vorgebrachten Einzelbelangen 1 bis 5.</p>
Ö3.02	<p>Umweltbericht Auf Seite 5 muss der Darstellung widersprochen werden, dass der zu behandelnde Teil im Norden der Gemeinde Borsdorf liegt. Richtig ist vielmehr, dass durch den Zusammenschluss der früheren Orte Zweenfurt, Borsdorf, Panitzsch und Cunnersdorf die Gemeinde Borsdorf entstanden ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Aussage im Umweltbericht wird dahingehend geändert, dass das Plangebiet sich am nördlichen Rand der Ortslage Borsdorf befindet.</p>

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
----------------	-----------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.03	Somit liegt die zu bebauende Fläche nicht nur im erweiterten Naturschutzgebiet, sondern an zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Borsdorf und Panitzsch. Auf dieser Fläche, die wie der Bericht aufzeigt, schon überaus problematisch auf Teilen der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Zukunft außer dem ALDI Markt auch noch eine Wohnbebauung (angrenzend) und die Erweiterung des Sportplatzes (eigentlich dringend notwendig) umgesetzt werden soll, bedarf dringend eines Masterplans in Form von einer Bearbeitung durch einen Flächennutzungsplan, hier FNP 2 genannt. Dies wird auch durch die Aussage auf Seite 7 "Schutzgut Fläche" unterstrichen.	Wird nicht berücksichtigt. Den Aussagen muss widersprochen werden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet, erweiterte Naturschutzgebiete gibt es nicht. Die Inanspruchnahme einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche stellt sich gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung nicht als problematisch dar. Die Umsetzung der erforderlichen gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Eingriffe in die Schutzgüter ist zu bewältigen, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann ausgeschlossen werden. Eine besondere Eingriffssensibilität besteht somit nicht, zumal sich eine Entwicklung der straßenbegleitenden Flächen zur besseren Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur anbietet. Für die Entwicklung der Flächen, auch für das benachbarte Wohngebiet, ist der Bebauungsplan mit parallel durchgeführter Änderung des FNP das geeignete Planungsinstrument. Als informelles, übergeordnetes Planungsinstrument ist zudem ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vorhanden. Inwieweit eine Aussage auf Seite 7 des Umweltberichts zum Schutzgut Fläche die angeführten Aussagen unterstreicht, kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden.

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
----------------	-----------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	die Bestäubung der Pflanzen lebenswichtig und bei der Jagd durch Fledermäuse stört diese das rote Licht um einen erheblichen Faktor weniger, da rotes Licht von Fledermäusen nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden kann. Gleiches gilt auch für nachtaktive Vögel.	
Ö3.07	Die auf Seite 15 aufgezeigte intensive Nutzung (auf Seite 13 Abs. 7) stellt einen Widerspruch gegenüber der hier getroffenen Annahme, die Böden seien weniger wertvoll. Zudem sei darauf verwiesen, dass der Regionalplan Leipzig Westsachsen zwar seit 2008! rechtsgültig ist, dieser aber seit 2017 überarbeitet wird und daher noch nicht rechtswirksam ist. Die inzwischen getroffenen Beschlüsse bei der Überarbeitung sollten daher bei diesem Bauvorhaben eingearbeitet werden.	Wird teilweise berücksichtigt. Der angeführte Widerspruch kann nicht nachvollzogen werden, die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen weisen gemäß den Angaben im Umweltbericht und den fachlich zugrundeliegenden Daten des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Bodenbewertungsinstrument) eine mittlere Wertigkeit auf. Der Fortgeschriebene Regionalplan Leipzig-West-sachsen ist mit seiner Bekanntmachung am 16.12.2021 in Kraft getreten, die dazugehörigen Angaben in den Planunterlagen werden entsprechend angepasst.
Ö3.08	Auf Seite 19 ist diese Fläche in der Gesamtbewertung mit "Boden mittlerer Wertigkeit" eingestuft, dies sollte auf Grund der angeführten Punkte des Gutachtens eher "Boden geringerer Wertigkeit" sein.	Wird nicht berücksichtigt. An der Gesamteinschätzung zur Wertigkeit des Bodens wird festgehalten, sie entspricht dem Ergebnis der Bewertung nach dem sächsischen Bodenbewertungsinstrument.
Ö3.09	Auf Seite 20 sind die Entfernungen in Bezug auf die 3 Standgewässer zu korrigieren, auch die Entfernung zur Parthe stimmt nicht (deutlich näher 640/710/650 Meter)).	Wird nicht berücksichtigt. Die mittlere Entfernung zur Parthe im Westen beträgt ca. 700 Meter. Die Entfernungsangabe für die Standgewässer zwischen 600 und 700 Metern entspricht genau den angeführten Entfernungen.

Nr.:	Ö3	Name:	BürgerIn	Datum:	05.02.2022
------	----	-------	----------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.10	<p>Auf Seite 25 Abschnitt 2.11. Landschaft-/Ortsbild wird angeführt, dass das nutzungsgeprägte Ortsbild einen wohngeprägten Charakter besitzt. Dies ist im Falle einer Umsetzung des Bauvorhabens ALDI nicht mehr gewährleistet. Dort wird von 3 Seiten (Parthe und Sportplatz, B6 und Gewerbegebiet Ost) die Ansicht von Wohnbebauung eindeutig von Wohnen auf Gewerbe mit diesem Flachbau geprägt werden. Als Lösungsvorschlag kann eine Baumbepflanzung an der Nord- und Westseite diesen Eindruck abmildern. Voraussetzung ist allerdings auch, dass weitere Grünflächen bzw. Baumpflanzungen direkt auf dem Gelände erfolgen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die angeführten Angaben im Kapitel 2.11 auf Seite 25 des Umweltberichts den derzeitigen Bestand wiedergeben und somit kein Widerspruch zu erkennen ist. Gemäß den Aussagen im Kapitel 3.7 zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist der Bereich bereits stark vorbelastet (B 6, angrenzendes Gewerbe, Ortslage) bzw. geprägt, so dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, an dieser Einschätzung wird festgehalten.</p>
Ö3.11	<p>Die Einschätzung der Studie, dass die Kreisstraße K 8360 durch den neuen Standort einer Markthalle von ALDI nicht zusätzlich belastet wird, ist falsch. Durch Anlieferung und Einkaufsverkehr der ALDI zentralen Verteilung Beucha/Brandis, Sowie durch Fahrten zu und vom neuen ALDI wird die ohnehin schon sehr starke Lärm- und Verkehrsbelastung zusätzliche vergrößert. Durch das nach wie vor genehmigte Parken in der Panitzscher Straße zusammen mit den drei regelmäßig verkehrenden ÖPNV-Linien wird dieser Abschnitt zusätzlich noch stärker belastet und durch die vorhandene Enge vergrößert. Eine Lösung mit einer Abbiegespur zum Markt aus südlicher Richtung ist trotz der Verschwenkung der K 8365 daher nicht zielführend. Näheres unter Straßenverkehr.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Eine Aussage, dass die Errichtung des Marktes nicht zu einer zusätzlichen Belastung der anliegenden Straßen führt, ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Die Verkehrsproblematik mit Rückstau auf der Panitzscher Straße entsteht durch die Anbindung am Knoten mit der B 6 und ist der Gemeinde bekannt. Wirksame Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde werden geprüft, sind aber nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Das Plangebiet soll über eine neue Zufahrtsstraße an die Panitzscher Straße angebunden werden, die Leistungsfähigkeit der Panitzscher Straße ist für die Erschließung ausreichend. Der Kundenverkehr (max. 1.000 KFZ/Tag gemäß Schallprognose) wird sich über den gesamten Tageszeitraum verteilen. Die Panitzscher Straße kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, auch wenn sich zu den Stoßzeiten der Verkehr von der Einmündung auf die Bundesstraße bis zur Ortslage zurückstaut.</p>

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
----------------	-----------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.18	<p>Auf Seite 34 wird über die Auswirkungen für den Kern des Ortes Borsdorf und den Ortsteil Panitzsch gesprochen. Nicht berücksichtigt wurde, dass durch die enorme Verkehrsbelastung auf der B 87 in Taucha erhebliche Verkehrsströme zusätzlich Verkehr auf die B 6neu und zwar sowohl durch den Ortsteil Panitzsch auf der K 8360 als auch auf der S 73 bringen werden. Die Ansicht in Abs. 4 des Verfassers des Umweltberichts muss hiermit widersprochen werden. Die Auswirkungen sowohl im Bereich der B 6neu, an der Kreuzung Panitzscher Straße mit der Otto von Guerickestraße werden erheblich sein. Der Standort beeinflusst sinnvollerweise das Einkaufsverhalten der umliegenden Gemeinden und Städte, da dort vermehrt die Einkaufsmöglichkeit für die Gemeindeteile Panitzsch und Borsdorf, aber auch von Machern und Gerichshain, wie auch von Beucha und Brandis angenommen werden. Nach der Arbeit nach Hause zu fahren an einem zentralen Platz verschiedenen Einrichtungen zu nutzen ist verständlich, noch dazu weil sich andere Sortimenter (Schlecker) ebenfalls um diesen Standort im Planungsgebiet bemühen. Gerade deshalb ist der Flächennutzungsplan zu erarbeiten und damit zu rechnen, dass langfristig das von mir so genannte "Gewerbegebiet Borsdorf West" im FPN 2 zu entwickeln ist und daher der Verkehr, wie in der Studie "Borsdorf 2035/2040" als mögliche Variante aufgezeigt, vorausschauend zu planen ist. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Studie C 03-02- 1 auf Seite 67-69, sowie auf die möglichen Verkehrslösungen C-04-06 und C-04-07 auf den Seiten 141-149.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die skizzierten Punkte sind für die vorliegende Planung nur von eingeschränkter Relevanz. Die Beschreibung überörtlicher Verkehrsströme kann teilweise nicht nachvollzogen werden bzw. ist ein direkter Zusammenhang zur vorliegenden Planung nicht erkennbar. Das Plangebiet soll über eine neue Zufahrtsstraße an die Panitzscher Straße angebunden werden, die Leistungsfähigkeit der Panitzscher Straße ist für die Erschließung ausreichend. Der Kundenverkehr (max. 1.000 KFZ/Tag gemäß Schallprognose) wird sich über den gesamten Tageszeitraum verteilen. Die Panitzscher Straße kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen, auch wenn sich zu den Stoßzeiten der Verkehr von der Einmündung auf die Bundesstraße bis zur Ortslage zurückstaut. Gemeindliche Planungen für eine Inanspruchnahme der Flächen bis zur Parthe für ein großflächiges Gewerbegebiet existieren nicht, die Flächen befinden sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Partheaue“.</p>

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
---------	----------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.19	<p>Auf Seite 35 Punkt 3.14 ist darauf hingewiesen, dass erneuerbare Energien in Neubauten unbedingt eingesetzt werden müssen und zwar in erster Linie um den Wärmebedarf und die direkte Umwandlung von Kältetechnik aus den Konvektoren verbindlich in diesem BV voranzutreiben, sowie entsprechende Speicher für zumindest ein Monat in das Gebäude eingebaut werden müssen (besser sogar für 6 Wochen) und die restlichen Flächen für die Voltaik inkl. vorgeschriebener Speichermöglichkeit verbindlich genutzt werden. Allein der Energieaufwand für Heizung, Kühlung und Warmwasser beträgt mind. 25% der Gesamtenergie je Haushalt/Gewerbe etc. Sollte das Regenrückhaltebecken nicht wie vorgeschlagen an ein zentrales Wasserrückhaltesystem angeschlossen oder an anderer Stelle verwirklicht werden, ist auf der gesamten Fläche eine Voltaikanlage über dem Becken zu errichten. Das würde einerseits die Stromerzeugung vor Ort verbessern und andererseits eine Aufheizung des dort gespeicherten Wassers verhindern.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Im Kapitel zum Niederschlagswasser wird auf mögliche Maßnahmen, z.B. eine Dachbegrünung hingewiesen, Hinweise auf den Einsatz erneuerbarer Energien finden sich im Kapitel 3.14 im Umweltbericht. Weitere Vorgaben im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen. Für die Errichtung des Marktes ist eine Bauweise mit Verwendung nachhaltiger Baumaterialien vorgesehen (z.B Holzständerbauweise), auf dem Marktdach soll eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung installiert werden. Zusätzlich ist eine klimaneutrale Kühlung vorgesehen.</p>

Nr.: Ö3	Name:	BürgerIn	Datum: 05.02.2022
-----------------------	--------------	-----------------	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.22	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan Der vorliegende Lageplan weist einige grundsätzliche Unstimmigkeiten auf. Wer bezahlt eigentlich den gesamten Umbau der Panitzscher Straße als eine Kreisstraße K 8360? Was passiert eigentlich mit notwendigen Radfahrwegen auf Seite der K 8360? Wie ist die Fortführung der Fußwege beidseits der K 8360 angedacht? Was passiert mit den nach dem Umbau nicht mehr benötigten Straßenflächen der K 8360?</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Panitzscher Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, der Umbau der Straße somit nicht Bestandteil des Verfahrens. Die erforderlichen Umbauten der Straße inklusive Fuß- und Radwege werden zwischen den Beteiligten (Landkreis, Gemeinde, Vorhabenträger) im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung geregelt.</p>
Ö3.23	<p>Die Zufahrt an der östlichen Einfahrt sollte nur dem PKW-Verkehr vorbehalten werden. Lkw dürfen meiner Meinung nach nur und ausschließlich die westliche Einfahrt benutzen, die zudem für die Einfahrt von PKWs mit Fahrverbot belegt wird. Allein das Rückstoßen von, in der Regel nur mit einem Fahrer besetzten LKW ist bei Publikumsverkehr für die Plätze 1 bis 7 und 74-78 sehr gefährlich und sollte nur in publikumsfernen Zeiten geschehen. Anders wäre es, wenn gemäß dem Vorschlag aus der Studie "Borsdorf 2035/2040" die Zufahrt über einen Kreisel an der Otto von Guericke-Straße erfolgen würde, dann könnten die PKWs ungefährdet über die östliche Zufahrt einfahren, während die LKWs von der Hauptzufahrtsstraße rückwärts über die westliche Zufahrt zur Entladung fahren könnten. Eine Gefährdung von Personen würde in diesem Falle für die Einkaufenden auf den oben genannten Parkplätzen nicht bestehen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen LKW-Fahrspuren dienen dem Nachweis, dass die erforderlichen Schleppkurven zur Anlieferung eingehalten werden. Dabei soll die Zufahrt für die Anlieferung über die östliche Zufahrt erfolgen, während die westliche Zufahrt der Abfahrt nach Anlieferung dient. Eine Anlieferung mit An- und Abfahrt über die westliche Zufahrt hätte zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch zu Lasten der Zahl der Stellplätze und/oder der Grünflächen geführt. Eine Anlieferung mit Zufahrt über den Parkplatz ist in Bezug auf die Verkehrssicherheit problemlos möglich und wird an vielen Einzelhandelsstandorten problemlos praktiziert.</p>

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
----------------	-----------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.29	<p>Der Einzugsbereich II ist sicherlich für Beucha, Gerichshain gültig, sollte aber auch für die Orteile Plörsitz (Luftlinie 3,9 km) und Sehlis (Luftlinie 2,84 km) der Stadt Taucha ausgewiesen werden, obwohl sie in einem anderen Landkreis liegen. Jedenfalls ist der geplante ALDI Markt in Borsdorf deutlich näher als der ALDI Markt in Taucha, Leipziger Straße, wozu noch kommt, dass die Kreuzung der B 87 mit der Fortsetzung der S 74 ohnehin mehr als problematisch ist und enorme Verkehrsströme aufnehmen muss. Der auf Seite 27/28 dargestellte ALDI Markt in Machern (Entfernung 5,1 km Luftlinie) mit Errichtung ALDI Borsdorf ist/wird aufgegeben, weil dieser Standort durch Borsdorf ersetzt wird. Daher ist davon auszugehen, dass die etwa gleich große Gemeinde Machern nur Netto als Wettbewerb aufzubieten hat und auch die Stadt Brandis ist mit Netto (Luftlinie 3,89 km), Edeka (Luftlinie 3,64 km) Penny und Norma (Luftlinie 5,37 km) nicht überbesetzt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche Zäsuren) • verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen • Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens • Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Borsdorf und der Umgebung (vgl. Kapitel IV.) • Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Borsdorf und der Region. <p>Auf dieser Basis erfolgte die gutachterliche Abgrenzung der Einzugsgebiete, für außerhalb gelegene Orte wurden in der Betrachtung Streuumsätze berücksichtigt. Die gutachterliche Abgrenzung des Einzugsgebietes ist als plausibel zu bewerten. Die Angeführten Einzelhandelsstandorte sind Bestandteil der Betrachtung im vorliegenden Gutachten.</p>
Ö3.30	<p>Auf Seite 35 wird dargestellt, dass die Verkaufsfläche inkl. der Bereichs II 10.245 ha beträgt, die Auswirkungen eines neuen ALDI Marktes in Borsdorf bei gleichzeitig von ALDI beschlossener Schließung des Marktes In Machern keine relevante Erhöhung der Verkaufsfläche in Zone I und Zone II bewirkt. Zudem ist überraschend deutlich, dass erfreulicherweise noch immer ca. 34.8 % als Kleinteiliger Einzelhandel vorhanden ist.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Ausführungen entsprechen den Aussagen im Gutachten, die Bewertung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.:	Ö3	Name:	BürgerIn	Datum:	05.02.2022
------	----	-------	----------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.34	<p>Die auf Seite 7/40 dargestellten Betriebszeiten von 00:00 bis 24:00 h sind in unmittelbarer Nachbarschaft von existierender und zukünftig (westlich davon liegender) Wohnbebauung nicht umsetzbar. Zudem bleibt unberücksichtigt, dass es Planungen gibt, auf dem Feld nördlich und westlich davon weitere Wohnbebauung zu beantragen. Es ist ferner zu beanstanden, dass expliziert nicht ausgeschlossen wird, dass eine Anlieferung auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen kann. Da der LKW Verkehr in der Straßenverkehrsordnung erst ab 22:00h an Sonntagen zugelassen wird, muss daher bei dieser Annahme auch mit Lärmemissionen an Sonn- und Feiertagen zwischen 22:00 und 24:00h gerechnet werden. Dies ist aber nicht zuzulassen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Aussagen entsprechen nicht den Tatsachen in Bezug auf die Planunterlagen bzw. werden hier falsche Schlussfolgerungen gezogen. Zunächst ist zwischen Betriebs- und Öffnungszeiten zu unterscheiden. Während die Öffnung des Marktes per Festsetzung auf den Zeitraum von 6 bis 22 Uhr beschränkt ist, findet auch außerhalb dieser Zeiten ein Betrieb in unterschiedlichen Ausprägungen statt. Neben den Arbeiten unmittelbar vor und nach den Öffnungszeiten werden technische Anlagen, z.B. zur Kühlung durchgängig in Betrieb sein. Die Auswirkungen dieses Betriebs wurden im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung betrachtet. Dabei wurden selbstverständlich auch die geplanten Wohnbauvorhaben in der Nachbarschaft in Form von eigenen Immissionspunkten berücksichtigt (IO 03 und IO 04).</p> <p>Die Öffnungszeiten an Sonn- und Feiertagen sowie Regelungen zum LKW-Fahrverbot unterliegen anderen gesetzlichen Bestimmungen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 ist eine Anlieferung per LKW im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig.</p>

Nr.: Ö3	Name: BürgerIn	Datum: 05.02.2022
----------------	-----------------------	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.44	Grundsätzlich muss auch hier angemerkt werden, dass die vorgelegte Anbindung der neuen Straße für die Erschließung und der noch einzureichenden Wohngebiete an dieser Stelle nicht richtig und auch in Bezug auf die Sicherheit nicht gelöst ist. Bei der im Plan 2 gezeichnete Anfahrtssichtweite ist zu bemängeln, dass entgegenkommender Verkehr die Sichtweite erheblich einschränkt und zudem ein Fahrzeug vor der Kreuzung Otto von Guericke Straße mit dieser und nicht mit der von der übernächsten Kreuzung beschäftigt ist. Gerade diese Darstellung deutet auf die ganze Problematik der Kreuzungen von Panitzscher Straße 15 resp. 22 bis zur B 6 neu hin 4 Kreuzungen (davon 2 Gewerbegebietsausfahrten) auf ca. 480 Metern hin.	Wird nicht berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich bzgl. des Verkehrs um eine Vorplanung, die in nachgelagerten Verfahren konkretisiert wird. Die grundsätzliche Machbarkeit der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Panitzscher Straße ist nachgewiesen. Hinweise durch die Beteiligten Fachbehörden (z.B. Straßenbaulastträger der Kreisstraße), dass die geplante Anbindung nicht möglich ist, wurden im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht. Hinweise auf Probleme in Bezug auf die bestehenden Kreuzungen im Umfeld, die negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs haben können, liegen nicht vor.
Ö3.45	Der Anschluss an den südlich der B 6neu liegenden und nach Panitzsch führenden Radweg ist zudem nicht gegeben.	Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Der beschriebene Radweg befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandelsstandorts für Radfahrer ist über die Panitzscher Straße gegeben.

Nr.:	Ö3	Name:	BürgerIn	Datum:	05.02.2022
------	----	-------	----------	--------	------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö3.48	<p>Vorschlag an ALDI, das Bauvorhaben zukunftgerecht umzusetzen Konstruktion des Gebäudes mit einer Stützen-Riegel Konstruktion, die aus Betonstützen oder aus Stahl (Brandschutz etwas aufwendiger) oder Stahl-Verbundkonstruktion errichtet wird. Stützen als gestalterisches Element in die Außenfassade integrieren. Umsetzung von einem alternativen Energiekonzept auf dem Dach, bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umkehrdach • Trockenrasen auf 20/30 cm Schüttung • Konvektoren für Heizung und Klima inkl. Speichermöglichkeiten auf Ebene -l/- 0,100 • Voltaik für Solarstrom und entsprechende Speichermöglichkeiten bei -h/- 0,100 • Optische Blende der Attika um Dachaufbauten zu verbergen. • Beleuchtung in der Zeit von 22:00 h bis 06:00 soweit notwendig zu reduzieren, inkl. Installierung von hellrot emittierendem Licht. <p>Umsetzung der Ersatzmaßnahmen in Form eines Beitrages zur Planung oder Rekultivierung der Parthe vom Bereich der alten B6 Richtung Panitzsch Umsetzung des Regen Wasserrückhaltebeckens inkl. einer möglichen Überbauung durch Voltaik Elemente und automatische Bewässerung von gepflanzten Bäumen und Wiese auf dem Gelände von ALDI.</p>	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Hinweise zur Ausführung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Nr.:	Ö4	Name:	RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum:	11.02.2022
------	----	-------	--	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö4.01	nachfolgend nehmen wir namens der Penny Markt GmbH, Märkische Allee 20-24, 14979 Großbeeren zu dem erneut ausgelegten, zweiten Entwurf des o.g. B-Plans Stellung und geben weitere Einwendungen ab. Die bereits im Rahmen der ersten Offenlage mit unserer Stellungnahme vom 25.02.2021 sowie im Rahmen der zweiten Offenlage mit Schreiben vom 26.11.2021 übermittelten Einwendungen halten wir dabei vollumfänglich aufrecht.	<p>Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p> <p>Der Umgang mit den angeführten Einwendungen aus der Stellungnahme vom 25.02.2021 ist im Abwägungsprotokoll vom 20.08.2021 dokumentiert. Über den Umgang mit diesen Belangen hat der Gemeinderat Borsdorf am 08.09.2021 einen Abwägungsbeschluss gefasst. Einzelheiten sind dem Beschluss und dem Protokoll zu entnehmen.</p> <p>Die mit Stellungnahme vom 26.11.2021 vorgebrachten Belange sind Bestandteil der vorliegenden Abwägung unter Ö1.01 bis Ö1.12.</p>

Nr.: Ö4	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 11.02.2022
-----------------------	--	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö4.02	<p>1. Fehlerhafte Bekanntmachung</p> <p>Die Bekanntmachung der erneuten Offenlage genügt nicht den Anforderungen von § 3 Abs. 2 BauGB und kann die nach der ständigen Rechtsprechung erforderliche Anstoßwirkung nicht entfalten. So fehlen in der Bekanntmachung sämtliche Hinweise, welche konkreten Unterlagen verfügbar sind und welche Umweltinformationen diese enthalten. Ohne diese Information ist es der interessierten Öffentlichkeit nicht möglich, gezielt einzelne Unterlagen auszuwählen und in den Blick zu nehmen. So heißt es hierzu in der einschlägigen Kommentierung zu § 3 Abs. 2 BauGB: <i>„Weiter muss auf die zusätzlichen Gutachten und Stellungnahmen hingewiesen werden, die zu speziellen umweltrelevanten Themen vorliegen. Es muss erkennbar sein, zu welchen der in der Bekanntmachung aufgeführten Umweltthemen Sachverständigengutachten vorliegen (zB schalltechnische Beurteilung, verkehrstechnisches Gutachten, geotechnische Untersuchung, Artenschutzprüfung).“</i></p> <p>(BeckOK BauGB/Schink, 53. Ed. 1.8.2021, BauGB § 3 Rn. 89)</p> <p>Diese Angaben fehlen in Ihrer Bekanntmachung, so dass die notwendige Anstoßwirkung verfehlt wird und die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen ist.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Bekanntmachung sind die ausliegenden Planunterlagen aufgezählt. Es handelt sich um die Planbestandteile 2. Entwurf (Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan), Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Aufzählung der einzelnen Anlagen zu den Planbestandteilen erfolgt abschließend an den in der Bekanntmachung genannten Adressen im Internet bzw. sind dort jeweils alle Dokumente einzeln bereitgestellt. Dies erfolgt jeweils auf der Website der Gemeinde, der Website des beauftragten Planungsbüros sowie im zentralen Landesportal. Die für das Planvorhaben verfügbaren Umweltinformationen sind, gegliedert nach den Schutzgütern gemäß den Vorgaben des BauGB einzeln aufgelistet. Dabei wird auch auf die vorliegenden Fachgutachten zu Einzelthemen (Schalltechnisches Gutachten) hingewiesen, soweit umweltrelevante Themen Bestandteil sind. Dabei kommt es gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht darauf an, in welcher Form diese Informationen vorliegen (z.B. Stellungnahmen) oder wer diese beigebracht hat. Die Bekanntmachung ist nach Einschätzung der Gemeinde geeignet, die erforderliche Anstoßwirkung zu erzielen und sich bei Sichtung der Unterlagen im Internet oder in der Gemeindeverwaltung einen umfassenden Überblick über die relevanten Umweltthemen zu verschaffen und darauf aufbauend eine Stellungnahme abzugeben.</p>
Ö4.03	<p>2. Fehlerhafte Offenlage</p> <p>Die laut Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung unter Verweis auf § 3 PlanSiG als Veröffentlichung im Internet durchgeführte Offenlage erweist sich erneut als fehlerhaft und ist zu wiederholen. Die Offenlage</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen wurden für die durchgeführte Beteiligung in das Internet eingestellt und waren für die gesamte Dauer verfügbar.</p>

Nr.: Ö4	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 11.02.2022
----------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>genügt nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 1 S. 2 Plan-SiG iVm. § 27a VwVfg. Danach sollen die zur Einsicht auszulegenden Unterlagen über die Internetseite der Behörde oder des Verwaltungsträgers zugänglich gemacht werden. Dies ist bei der offiziellen Internetseite der Gemeinde Borsdorf, die über die Adresse http://borsdorf.eu zu erreichen ist, jedoch nicht der Fall. So führt eine einfache Google-Suche nach den Begriffspaar „Gemeinde Borsdorf“ zu der folgenden Webseite http://borsdorf.eu, die laut Impressum von Ihrer Gemeinde betrieben wird.</p> <p>Ein Hinweis auf die aktuelle Offenlage der Planunterlagen fehlt auf dieser Webseite gänzlich. Wer diese Seite besucht, erhält also keinerlei Benachrichtigung über das laufende Teilnahmeverfahren und die dabei zugänglichen Unterlagen. Es gibt auch keinen Hinweis, dass diese Webseite nicht mehr aktuell sein könnte. Auf diese Weise wird der falsche Eindruck hervorgerufen, es gäbe kein laufendes Teilnahmeverfahren der Gemeinde Borsdorf zum vg. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass Besucherinnen und Besucher dieser Webseite von einer Teilnahme abgehalten werden können. Hierin liegt ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB iVm. § 3 PlanSiG. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher zu wiederholen.</p>	<p>Dies gilt exakt für die in der Bekanntmachung veröffentlichten Stellen bzw. Unterseiten auf den jeweiligen Webseiten der Gemeinde, des Planungsbüros und für das Landesportal Sachsen. Zudem war und ist auch die vollständige Bekanntmachung auf der Website der Gemeinde unter https://www.borsdorf-sachsen.de/bekanntmachungen/ verfügbar. Die Planunterlagen waren somit vollumfänglich auf der Website des Verwaltungsträgers zugänglich, im Sinne des Bekanntmachungserfordernisses und der Zugänglichmachung der Planunterlagen genügt die durchgeführte Beteiligung den gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Zudem ist festzustellen, dass die Planunterlagen auch über die angeführte Methode mit Hilfe einer Suche über eine Suchmaschine zum Ziel geführt hätten. Auf der Startseite der Gemeinde ist über den Menüpunkt Bürgerservice die Unterseite Teilnahmeportal leicht zu erreichen. Hier finden sich die Planunterlagen sowohl über den Link zum Landesportal als auch direkt über die Website der Gemeinde.</p> <p>Dass eine Suche mit den Schlagworten Gemeinde und Borsdorf direkt als ersten Treffer den Zugang zu den Planunterlagen liefert, wie es der Einwander fordert, ist nicht nachvollziehbar und auch nicht erforderlich.</p>
Ö4.04	<p>3. Planungsabsicht und tatsächliche Planung passen nicht zusammen</p> <p>Es bleibt dabei, dass die mitgeteilte Planungsabsicht und die tatsächliche Planung nicht zusammenpassen. Es spricht aus unserer Sicht viel dafür, dass es sich hier um einen nach der ständigen ober- und höchstgerichtlichen Rechtsprechung planungsrechtlich unzulässigen Etikettenschwindel handelt. Dieser ist dann anzunehmen, wenn Festsetzungen nur vorgeschoben sind, um auf dem Papier ein stimmiges</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Baufenster als Rahmen für das Vorhaben in der Planzeichnung wurde so gewählt, dass beispielsweise kleinere Verschiebungen innerhalb des Plangebiets möglich sind, ohne die Grenzen des festgesetzten Baufensters zu überschreiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über eine festgesetzte GRZ und die zulässige Verkaufsfläche festgesetzt, die sicherstellt, dass kein großflächiger Einzelhandel entsteht. Weitere Angaben zum Vorhaben und dessen</p>

Nr.: Ö4	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 11.02.2022
----------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Konzept einzuhalten und auf diese Weise planerisch verschleiert wird, was tatsächlich gewollt ist. Dass es bei der höchstens zulässigen VKF von 799 qm nur darum geht, zunächst die Grenze der Großflächigkeit formal zu unterschreiten und später die VKF zu erhöhen, zeigt sich deutlich an der laut B-Plan zulässigen Grundfläche des geplanten Marktgebäudes. Die dort vorgesehenen Baugrenzen lassen einen Markt mit 64 Metern Länge und 36 Metern Breite, mithin 2.304 qm Grundfläche zu. Laut Ihrer Planbegründung soll die zulässige Verkaufsfläche jedoch nur 799qm, also genau einen einzigen Quadratmeter unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit betragen. Sie schreiben in der Planbegründung auf S. 13 ausdrücklich, dass die Begrenzung erfolgt, „um den Zielen des LEP 2013 entsprechen zu können“. Es ist demgegenüber jedoch gänzlich unglaubwürdig, dass ein Gebäude, das fast dreimal so viel Grundfläche aufweist, tatsächlich und dauerhaft nur eine VKF von 799qm beinhalten soll. Üblich ist ein 2:1-Verhältnis von Verkaufsfläche gegenüber sonstigen Flächen, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Im hiesigen Fall ist es jedoch genau umgekehrt: Die höchstens zulässige Verkaufsfläche würde gerade einmal die Hälfte der übrigen Flächen, die nicht dem Publikumsverkehr zugänglich sein sollen, ausmachen. Dies ist nicht nachvollziehbar, denn es gibt für derart große Lagerflächen absehbar keinen Bedarf.</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass hier in Wahrheit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist und dies durch die vorgelegte Planung verschleiert wird. Es liegt daher ein planungsrechtlich unzulässiger Etikettenschwindel vor. Der B-Plan ist nicht erforderlich und im Fall einer Normenkontrollklage aufzuheben.</p>	<p>Ausprägung in Gestalt des Vorhaben- und Erschließungsplans werden mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Der Vorwurf des Etikettenschwindels durch ein bereits erheblich größeres Baufenster ist haltlos, da eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche hin zur Großflächigkeit, die hier spekulativ unterstellt wird, ohne Änderung des dann rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich wäre. Für eine Anpassung der Verkaufsfläche über die Schwelle der Großflächigkeit hinweg wäre eine reguläre Änderung des Bebauungsplans inklusive des Nachweises der Verträglichkeit für die Versorgungsbereiche der Gemeinden und Beteiligung aller relevanten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Unrechtmäßige Planungen sind weder aktuell noch zukünftig zu besorgen. Selbst wenn hier tatsächlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant wird, so wäre dieser erst möglich, wenn die erforderlichen Rahmenbedingungen am Standort vorliegen (Regionalplan, Einzelhandelskonzept, geänderter B-Plan).</p> <p>Eine Mutmaßung, ob die von der Vorhabenträgerin gewählte Aufteilung der Flächen im Markt einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleistet bzw. welche bauliche Größe für den Betrieb des Marktes erforderlich ist, liegt nicht im Aufgabenbereich der Gemeinde. Hier kommt es bei der Beurteilung des Vorhabens auf die städtebaulichen Auswirkungen an.</p> <p>Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Planaufstellung sei angemerkt, dass der vorliegende Plan auf Antrag des Vorhabenträgers aufgestellt wird und dem städtebaulichen Willen der Gemeinde entspricht. Die Verträglichkeit für die örtliche und überörtliche Einzelhandelsstruktur ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen.</p>

Nr.: Ö4	Name: RA Philipp Heinz in Vertretung der PENNY Markt GmbH (H19-011-Borsdorf)	Datum: 11.02.2022
-----------------------	--	---------------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö4.05	<p>4. Ausgleich Naturschutz unzureichend</p> <p>Die zum Eingriffsausgleich vorgesehen Maßnahmen sind unzureichend und genügen nicht, um den geplanten Eingriff in das LSG „Partheaue“ auszugleichen. Durch die Umsetzung der Planung würde eine landwirtschaftliche Fläche von 7.500qm, die über hochwertigsten Boden verfügt, vollständig und dauerhaft versiegelt. Die ökologische Bilanzierung im Umweltbericht ist nicht nachvollziehbar. Bei den offengelegten Unterlagen fehlt die im Umweltbericht auf S. 41 in Bezug genommene Anlage 1, in der die Bilanzierung erläutert sein soll. In der unterbliebenen Offenlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt ein weiterer Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB, denn es handelt sich hierbei um wesentliche umweltbezogene Stellungnahme, ohne die Angaben im Umweltbericht nicht überprüfbar sind.</p> <p>In der Sache ist zu rügen, dass schon die Anlage eines insgesamt nur 2.500 qm großen Kräutersaums (Festsetzung 7.2) und die Pflanzung von einigen Bäumen nicht ausreichend ist, um die dauerhafte Versiegelung von 7.500 qm Boden im Landschaftsschutzgebiet zu kompensieren. Mangels Offenlage der Kompensationsberechnung (Anlage 1 zum Umweltbericht) kann hierzu nicht abschließend vorgetragen werden und bleiben weitere Ausführungen im Rahmen der erneut zu wiederholenden Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen entsprechen nicht den Tatsachen. So sind die zum Eingriff in sämtliche Schutzgüter (z.B. Boden, Landschaftsbild) vorgesehenen Maßnahmen fachlich geeignet und genügen den gesetzlichen Anforderungen. Die Bilanzierung erfolgte auf Grundlage der sächsischen Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen. Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht entsteht durch das geplante Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 30.021 Werteinheiten zuzüglich des Ausgleichserfordernisses für den Eingriff in das Schutzgut Boden. Durch die geplanten internen (M1) und externen Kompensationsmaßnahmen M2 und M3 wird dieses Defizit vollständig ausgeglichen. Erhebliche fachliche Mängel oder ein Kompensationsdefizit wurden auch durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen nicht festgestellt.</p> <p>Mit Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine vollständige Kompensation der Eingriffe gemäß den fachlichen Vorgaben im Freistaat Sachsen. Für die Schutzgüter verbleiben in Summe keine negativen Auswirkungen.</p> <p>Zu den weiteren Ausführungen wird angemerkt, dass die Böden im Plangebiet gemäß Bodenauswertekarten des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eine mittlere Wertigkeit aufweisen und mit Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 keine vollständige Versiegelung des Plangebiets erfolgen kann.</p>

Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen	02.11.2021
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Leipzig	06.10.2021
8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	01.10.2021
9	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	25.01.2021
10	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	02.11.2021
12	Handwerkskammer zu Leipzig	11.10.2021
13	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Leipzig	01.11.2021

Abstimmungsergebnis:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung: