

Umweltbericht zur FNP-Änderung „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“



Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1
04451 Borsdorf



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

18.09.2024

Bildnachweis Titelseite:

RAPIS 10/2019 (<https://rapis.sachsen.de/>)

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Hinweis:

Kursive Schrift weist auf einen zitierten Textabschnitt hin. Die Quelle „[X]“ folgt vor oder nach dem Zitat.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Vorbemerkung.....	5
1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise.....	5
1.2 Inhalt und Ziel der Änderung Flächennutzungsplan.....	7
1.3 Geplante Darstellung (Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1 Fläche	10
2.2 Boden	11
2.3 Wasser.....	12
2.4 Luft und Klima	12
2.5 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	12
2.6 Landschaft	13
2.7 Mensch und menschliche Gesundheit.....	15
2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	15
2.9 Wechselwirkungen	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
3.1 Fläche	16
3.2 Boden und Wasser.....	17
3.3 Luft und Klima	17
3.4 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	17
3.5 Landschaft	18
3.6 Mensch und menschliche Gesundheit.....	18
3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
3.8 Wechselwirkungen	19
3.9 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahme.....	19
3.10 Artenschutz	20
3.11 Flächenbilanz.....	20
4. Zusätzliche Angaben	20
4.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse.....	20

4.2	Maßnahmen zur Überwachung Umweltauswirkungen.....	21
5.	Zusammenfassung.....	21
	Rechtsgrundlagen	21
	Abbildungsverzeichnis.....	22
	Tabellenverzeichnis.....	22

1. Vorbemerkung

Für die Änderung von Flächennutzungsplänen ist gemäß BauGB wie bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Prüfung beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einen Umweltbericht. Zum Rahmen der Umweltprüfung werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet und zusammenfassend bewertet.

Schutzgüter

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. 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. § 15 Absatz 3 des

Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung für das B-Planverfahren „Wachstuchfabrik Borsdorf, Leipziger Straße“ wird der hier im Rahmen der FNP-Änderung durchgeführte Umweltbericht auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht verwiesen.

1.2 Inhalt und Ziel der Änderung Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Borsdorf liegt der am 17.06.2005 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.07.2005 in Kraft.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“. Die mit der Beendigung der Fabrikation einhergehende zunehmende Verödung des innerörtlichen Areals der ehemaligen Wachstuchfabrik hat die Entwicklung einer Brache verursacht. Zur Unterbindung dieser fortschreitenden Entwicklung ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf für das Areal gegeben. Nach langem Verfahren wurde nun ein Projektentwickler gefunden, der das Areal revitalisieren und zu einem neuen Wohnstandort entwickeln wird. Im Plangebiet sollen Neubauten sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte forciert werden. Östlich angrenzend soll der denkmalgeschützte Teilbereich der ehemaligen Wachstuchfabrik saniert werden und ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Weiterhin begründet sich die Umnutzung aus der heute bereits bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der weiterhin voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung. Für die Gemeinde Borsdorf liegt ein Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2015 vor. Demzufolge hat die Gemeinde Borsdorf im Gegensatz zum Landkreis Leipzig und der demografischen Entwicklung im Freistaat Sachsen eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen. Ausschlaggebend sind hierfür auch die Entwicklungen

im benachbarten Oberzentrum Leipzig, mit einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, stark ansteigenden Mietpreisen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Das INSEK schließt hieraus auf hinreichend vorteilhafte Entwicklungschancen für Borsdorf in der Zukunft.

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung 21.11.2017 dargestellt. Zudem liegt der Bebauungsplan dem Gewerbegebiet Dresdener Landstraße zu Grunde. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird dieses Ziel nicht mehr verfolgt. Es besteht kein Bedarf, das Plangebiet entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan zu entwickeln und weiterhin gewerblich zu nutzen.

Zur Umsetzung der Planungsziele soll es zur Ausweisung von Wohnbauflächen (WE) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung 21.11.2017 kommen.

Mit der FNP-Änderung werden somit die Voraussetzungen für eine Umnutzung geschaffen. Um diese städtebauliche Absicht auch bauplanungsrechtlich umsetzen zu können, hat der Gemeinderat Borsdorf am 19.12.2018 (Beschluss Nr. 039/2018) für das Plangebiet bereits die Beschlüsse zur Einleitung jeweils eines Bebauungsplanverfahrens gefasst und am 18.01.2019 bekannt gemacht.

Im Bebauungsplan sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Zudem soll zur Erschließung ein neues inneres Straßennetz errichtet werden. Damit weicht die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, in welchem die Fläche vollständig als Gewerbefläche dargestellt ist.

Die Änderung der Darstellungen von Gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche ist erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den B-Plan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ entwickeln zu können.

Dies erfordert eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3 Geplante Darstellung (Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb der Gemeinde Borsdorf im Landkreis Leipzig. Bis zum östlich gelegenen Oberzentrum Leipzig sind es ca. 12 km. Borsdorf ist Teil der freiwilligen und gleichberechtigten Stadt-Umland-Kooperation „Grüner Ring Leipzig“.

Vom Umgriff betroffen ist das Gelände der ehemaligen Wachstuchfabrik sowie angrenzende Grünflächen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Leipziger Straße begrenzt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden verläuft eine Bahnstrecke (S6 Leipzig-Dresden und S4 Hoyerswerda über Eilenburg nach Markkleeberg). Bahneigener Grundbesitz wird durch das o.g. Verfahren nicht in Anspruch genommen. Südwestlich liegt der

Kleingartenverein Hans Otto e. V. sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten grenzt ein viergeschossiges Wohngebäude an der westlichen Plangebietsgrenze an.

Das Areal selbst besteht zum überwiegenden Teil aus ehemaligen Fabrikanlagen und größtenteils versiegelten Flächen. Der Bereich wird seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Der Prozess zur Brache ist hier vorgeprägt. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der folgenden Abbildung entnommen werden.



Abb. 1 Auszug aus dem noch wirksamen FNP Borsdorf (Darstellung nicht maßstäblich)

Der für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Borsdorf als **Gewerbliche Baufläche** dargestellt. Zur Neuausweisung einer Wohnbaufläche im vorbeschriebenen Planbereich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Entsprechend der geplanten Nutzung durch den Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ wird die Art der Nutzung des geplanten Wohngebiets als **Wohnbaufläche** und im Süden als **Grünfläche** dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt.



Abb. 2 geplante Darstellung FNP / Änderung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen, aufgeteilt nach Schutzgütern, vorgenommen.

2.1 Fläche

Hier werden die Auswirkungen des Projektes auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft. Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Siedlungsflächen in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu betrachten, wobei hier Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht mit versiegelter Fläche gleichzusetzen ist.

Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen u.a. die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche und Erholungsfläche, d.h. auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen sowie Gartenland.

Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen.

Vor diesem Hintergrund führt die aktuelle B-Planung nicht zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne, denn es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung. Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und örtlichen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb bzw. am Rande des Siedlungskörpers.

2.2 Boden

Der gewachsene Untergrund besteht aus Lockergesteinen des Tertiärs und des Quartärs. Die anstehenden präquartären Sedimente haben in Hinblick auf die erforderlichen Gründungstiefen keinen Einfluss auf die Beurteilung.

Aufgrund früherer Baumaßnahmen ist oberflächennah mit anthropogen aufgefüllten Böden von mehreren Dezimetern Mächtigkeit und unterschiedlicher Zusammensetzung zu rechnen. Bei Bauwerken mit Keller sind auch mehrere Meter möglich. Unter Oberboden- bzw. Auffüllschichten folgen quartäre Bildungen des Holozäns sowie der Weichsel- und Saalekaltzeit in Form von Geschiebeböden (Geschiebelehm/ -mergel). Zudem können aufgrund der Nähe zu Fließ und- Standgewässern teilweise organikreiche Schichten angetroffen werden, die aus einem variierenden Grundwasserspiegel resultieren. Diese können mit sandigen, schluffigen und kiesreichen Geschiebesedimenten der saalekaltzeitlichen Grundmoränen verzahnt und wechselgelagert sein.

Hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten ergeben sich Zuordnungen zu Bodenklassen von Z0 bis Z2. Es wurden stellenweise auch Kontaminationen festgestellt, die eine Entsorgung erfordern.

Tab. 1 Wertstufen Boden

Wertstufen	Beschreibung	Empfindlichkeit
Sehr hoch	Weitgehend natürlicher Zustand, hohes Lebensraumpotenzial	Hoch gegenüber Änderung der Standortverhältnisse und Nutzungen
Hoch	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt, hohes Entwicklungspotenzial	Hoch gegenüber Versiegelung, Bodenverdichtung und Schadstoffeintrag, Erosion
Mittel	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt	gegenüber Versiegelung und Erosion

Wertstufen	Beschreibung	Empfindlichkeit
Gering	Anthropogen stark überformt, belastete Flächen	gering
Sehr gering/ Nachrangig	Anthropogen überprägt, versiegelte Flächen	nachrangig

Der Boden im Untersuchungsraum weist jahrzehntelange anthropogene Beeinflussung und eine starke anthropogene Überformung sowie Altlasten auf. Aus diesen Gründen wird die Wertigkeit des Bodens von mittel (unversiegelter Bereich im Südwesten) bis gering/nachrangig (überwiegend versiegelter Bereich im Nordwesten) eingestuft.

2.3 Wasser

Der Grundwasserstand liegt bei ca. + 124 m NHN. Während der Erkundung wurde Grundwasser ab etwa 5,20 m (+121,0 mNHN) angetroffen. Das Grundwasser ist lokal gespannt und kann beim Anschnitt der sandigen Kiese lokal auf 0,70 m unter Oberkante Gelände ansteigen.

Der Boden weist nur eine begrenzte Fähigkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser auf.

Die bestehenden beiden Bereiche der Oberflächengewässer (Feuerlöschteich bzw. Großer Teich sowie die Kleinspeicher) bleiben nach bisherigem Planungsstand erhalten.

2.4 Luft und Klima

Das Plangebiet ist geprägt durch das Binnenlandklima des mäßig trockenen Tieflands. Die langjährigen Tageshochtemperaturen liegen bei 14,5 °C und der Jahresniederschlag bei 600 mm. Es bestehen Verkehrsbelastungen mit entsprechenden stofflichen Belastungen durch die Lage entlang der Leipziger Straße. Mikroklimatische Beeinflussungen liegen aufgrund der versiegelten Flächen im Plangebiet sowie der angrenzenden Verkehrsflächen vor.

2.5 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet unterliegt einer hohen anthropogenen Überprägung. Der Großteil des Geländes ist versiegelt. Teilweise ist dieses überwachsen bzw. durchdrungen von aufkommender Vegetation. Außerhalb des Gebäudekomplexes dominieren Ruderalfluren und Gehölz-

sukzessionsflächen. Entlang der Leipziger Straße befindet sich ein straßenbegleitender Gehölzbestand. Geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Tiere

Im Plangebiet werden vorrangig die noch bestehenden Gebäudekomplexe durch verschiedene gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten genutzt. Die angrenzenden Vegetationsbestände werden zusätzlich durch Höhlen- und Freibrüter genutzt. Ruderalflächen bilden den Lebensraum von verschiedenen Tagfaltern und Heuschreckenarten und an den Oberflächengewässern im Plangebiet konnten verschiedene Amphibienarten und Libellen festgestellt werden.

Ökologische Vielfalt

Aufgrund der kleinräumig strukturierten Flächen und verschiedenen Sukzessionsstadien kann eine mittlere Artenvielfalt festgestellt werden. Im Rahmen der faunistischen Kartierung konnten folgende Artengruppen nachgewiesen werden:

- Brutvögel (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Freibrüter)
- Fledermäuse (gebäudebewohnende Arten)
- Amphibien
- Tagfalter
- Libellen
- Heuschrecken

2.6 Landschaft

Das Gebiet weist derzeit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen auf. Auch der geringe Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist in Folge ungünstiger Standortbedingungen beeinträchtigt. Einzig die Baumbestände (siehe Grünordnungsplan, Bestand, „Biotoptypen und Bäume“) im Süden und Südwesten besitzen landschaftsbildprägenden Charakter. Diese Gehölzstrukturen wurden bei der Planung zur Verkehrserschließung und Ausweisung der Bauflächen berücksichtigt, sodass ein nahezu vollständiger Erhalt möglich ist. Zudem fand z.T. die Festsetzung als öffentliche Grünfläche statt, wodurch ein dauerhafter Erhalt (Nachpflanzung bei Verlust) gesichert ist.

Große Bereiche des Plangebietes dienen als „wilde“ Lager- bzw. Ablagerungsflächen. Dementsprechend wird das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes insgesamt als stark beeinträchtigt eingestuft.

Geschützte Gebiete



Abb. 3 naturschutzrechtliche Gegebenheiten (RAPIS 2021, Darstellung unmaßstäblich)

Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Special Protected Area (SPA) gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ beträgt rund 3,7 km bei Brandis.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Nächstgelegen in westlicher Richtung ist das FFH-Gebiet „FFH Partheaue (212)“. Das Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km entfernt, örtlich getrennt durch die Gemeinde Borsdorf.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet „Polenzwald“ beträgt rund 3,7 km bei Brandis.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Landschaftsschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ beträgt mindestens 0,8 km, räumlich getrennt durch die Ortslage Borsdorf.

Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Im Rahmen der Baum- und Brutvogelkartierungen wurden 20 verschiedene Höhlenbäume ermittelt. Diese sind grundsätzlich als gesetzlich geschützte Biotopbäume anzusehen und werden in der weiteren Planung entsprechend betrachtet bzw. geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach weiterer Datenrecherche keine nach § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Außerhalb des Geltungsbereiches – in nördliche Richtung – hinter der Leipziger Straße beginnend, befindet sich eine Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop. In Richtung Süden hinter der Gleisanlage der Deutschen Bahn ist ein „sonstiges Stillgewässer“ gemäß § 21 SächsNatSchG verzeichnet. Beide Flächen sind von der B-Planung nicht betroffen.

2.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Leipziger Straße sowie der südlich verlaufenden, zweigleisigen Schienentrasse der Bahnstrecke 6363 Leipzig-Dresden.

Gewerbelärm wirkt auf das Plangebiet durch die umliegenden Gewerbegebiete („Borsdorfer Straße“) bzw. Gewerbe- und Industriegebiete („Gerichshain West II“, „Nord-West“) sowie Sondergebiete („Bildungs- und Technologiezentrum“).

Eine Vorbelastung durch Luftschadstoffe liegt durch das Verkehrsaufkommen der Leipziger Straße vor sowie Luftschadstoffe durch Verkehrslärm.

Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzung, vor allem der Kunstleder- und Wachstuchproduktion, sind Altlasten zu erwarten.

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung umweltbezogene Auswirkungen auf im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, liegen nicht vor.

- Die Bestandsgebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz, was den kulturhistorischen Wert der Anlage belegt und würdigt. Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung dessen erarbeitet. Aus der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt sind deshalb keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen auf das denkmalgeschützte Ensemble, vor allem die Gebäude in der Gemarkung Zweenfurth, auf dem Flurstück 444/1 zu erwarten.

Weitere Anhaltspunkte für sonstige im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter, auf die der Bebauungsplan abwägungserhebliche, umweltbezogene Auswirkungen haben könnte, liegen nicht vor.

2.9 Wechselwirkungen

Ausgehend von den Belangen zwischen den vorgenannten Schutzgütern, auf die erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist vor allem maßgeblich:

- Pflanzen: Veränderungen der Pflanzenwelt (hier: Verlust von Bäumen, Anpflanzungen von Bäumen) haben Folgewirkungen auf Lebensraumstrukturen einschl. zugehöriger Arten und stehen deshalb in Wechselwirkung mit anderen Umweltbelangen.
- Tiere: Veränderungen der Tierwelt (hier: anteiliger Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hausbewohnender Brutvögel und Fledermäusen) haben kaum Folgewirkungen auf andere Umweltbelange.
- Menschen Gewerbe-, Verkehrslärm, Luftqualität: Veränderungen der Lärmbelastung und der Luftqualität haben Folgewirkungen auf andere Umweltbelange und stehen deshalb in Wechselwirkung mit diesen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Fläche

Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht vorrangig Gegenstand oder Folge dieser Planung. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient. Folglich sind keine Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten.

3.2 Boden und Wasser

Das Bodengefüge weist bereits eine starke anthropogene Vorbelastung auf. Kontaminierte Böden werden bei Umsetzung der Planung ordnungsgemäß entsorgt. Im Bereich eher unbeeinflusster Bodenbereiche im Süden des Plangebietes sind keine maßgeblichen Eingriffe vorgesehen.

Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf die Boden- und Wasserverhältnisse ist derzeit nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad für die Flächen beträgt 0,4, d.h. es werden 40 % der Flächen versiegelt. Der bestehende Versiegelungsgrad von ca. 40 % gleicht dem geplanten Anteil einer Vollversiegelung bzw. werden ca. 2.000 m² weniger versiegelt. Dieser Wert kann maximal 60 % durch zulässige Nebenanlagen und Zuwegungen erreichen. Diese zusätzlichen Zuwegungen dürfen jedoch nur in einer wasserdurchlässigen Bauweise realisiert werden. Gleichzeitig werden an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches Lagerhallen, Beton- und Asphaltflächen zurückgebaut. Hier sollen Einzelhaus- und Ferienhaussiedlungen mit Gartenland und Grünflächen entstehen. Die Verkehrsflächen verringern sich. Die Planungsflächen, wie Gärten und Grünflächen sind insgesamt als höherwertig anzusehen.

Die bestehenden beiden Bereiche der Oberflächengewässer (Feuerlöschteich bzw. Großer Teich sowie die Kleinspeicher) bleiben nach bisherigem Planungsstand erhalten. Ihre Ausprägung und Form werden im Sinne einer Erhöhung der Artenvielfalt verbessert. Dazu erfolgt die Entfernung von nicht standortgerechten Strukturen (u.a. Entfernung Müll, ungeeignete Gehölze und Befestigungen) und die Anlage/Pflanzung natürlicher Gewässer- und Gewässer-randbereiche.

3.3 Luft und Klima

Es findet keine Änderung der lokalklimatischen Verhältnisse statt. Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen durch Straßen und Gebäude sind zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist keine Änderung zu erwarten.

3.4 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Das Arteninventar von Flora und Fauna bleibt durch die Umsetzung des Bebauungsplans unberührt. Die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und es finden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Anwendung.

Betroffene Lebensräume werden geschützt bzw. durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Durch den Erhalt der Lebensraumfunktionen im Plangebiet ist eine Veränderung der ökologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der Beseitigung von Verbrachungs- und Verwahrlosungserscheinungen, dem Erhalt landschaftsbildprägender Baumreihen, der geplanten zahlreichen standortgerechten Neupflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten erhebliche positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Aufgrund der zu erwartenden, erheblich positiven Auswirkungen sind weitere Ermittlungen und Darlegungen zu dem Belang nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dadurch Erkenntnisse gewonnen werden könnten, die im Rahmen der Abwägung zu einem anderen Ergebnis führen oder die ansonsten für die Abwägung von Bedeutung wären.

3.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Luftschadstoffe durch Gewerbelärm bestehen weiterhin. Die Einhaltung der Orientierungswerte wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans in schalltechnischen Untersuchungen überprüft und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Ebenfalls mit Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen für die Altlastenbearbeitung orientierende Untersuchungen sowie die Beseitigung dieser.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand bleibt mit Umsetzung des Bebauungsplans erhalten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Anhaltspunkte dafür, dass aus der Durchführung der Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf oder durch Wechselwirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor.

Ausgehend von den Belangen, auf die erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist vor allem maßgeblich:

- Pflanzen: Da im vorliegenden Fall die negativen Auswirkungen auf den Baumbestand durch die positiven Auswirkungen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen werden, sind abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Pflanzenwelt nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt. Auch auf diese Belange hat der Verlust von Bäumen negative Folgewirkungen, denen an anderer Stelle die positiven Folgewirkungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und die Neuanlage extensiv gepflegter öffentlicher Grünflächen gegenüber stehen.
- Tiere: Die negativen Auswirkungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hausbewohnender Brutvögel und Fledermäusen werden durch die positiven Auswirkungen der festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Artenschutzhaus) der betroffenen Arten sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen. Das Einwandern der Zauneidechse ist stark anzunehmen. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt.
- Menschen Gewerbe-, Verkehrslärm, Luftqualität: Die negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Luftqualität werden durch die positiven Auswirkungen der festgesetzten Maßnahmen sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichen, abwägungserhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation und Luftqualität sind nicht zu erwarten. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass dies auch entsprechend für die von Folgewirkungen betroffenen Belange gilt.

3.9 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahme

Die Änderung des FNP Borsdorf stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche, exakte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung. Ziel ist der plangebietsinterne Ausgleich.

3.10 Artenschutz

Sofern Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG erwartet werden, sind diese ebenso in den Unterlagen zu den jeweiligen Bebauungsplänen zu beachten. Für den derzeit im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“ wurden im Rahmen des Umweltberichts die Belange des Artenschutzes betrachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wurde dabei nicht erkannt.

3.11 Flächenbilanz

Die mit der Änderung des FNP einhergehenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsart in Bezug auf die Flächen des Geltungsbereiches und das Gesamtflächenverhältnis des FNP Borsdorf sind nachfolgend aufgeführt.

Tab. 2 Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereichs vom rechtskräftigen FNP zur Änderung

Nutzungsart	FNP - Ist		FNP - Änderung	
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)
Gewerbliche Baufläche	11,6	100	0	0
Wohnbaufläche	0	0	8,6	78
Grünfläche	0	0	3,0	22
Gesamt	11,6	100	11,6	100

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die hier vorgenommenen Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand aus dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzhkeiten sowie der bereits durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen vorgenommen. Für den FNP wird erwartet, dass die aufgezeigten Konfliktpotenziale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung Umweltauswirkungen

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v. a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

5. Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, zugunsten des Bebauungsplanes „Wachstuchfabrik, Leipziger Straße“, wurden einleitend Inhalte und Ziele der Planung beschrieben. Im zweiten Schritt erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation hinsichtlich der Schutzgüter. Im dritten Schritt erfolgt eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.

Zusammenfassend ist als Ergebnis festzuhalten, dass mit der Auswahl des Standortes Wachstuchfabrik an der Leipziger Straße ein, unter Berücksichtigung der zu betrachtenden Schutzgüter, am besten geeigneter Standort zur Realisierung des Planungsvorhabens gewählt wurde.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die erforderlichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt und festgeschrieben.

6. Rechtsgrundlagen

Für den Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes zu den Änderungen des FNP wurden die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen zusammenfassend genutzt:

- [1] **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- [2] **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- [3] **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

7. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Auszug aus dem noch wirksamen FNP Borsdorf.....	9
Abb. 2 geplante Darstellung FNP / Änderung	10
Abb. 3 naturschutzrechtliche Gegebenheiten.....	14

8. Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Wertstufen Boden.....	11
Tab. 2 Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung des Geltungsbereichs vom rechtskräftigen FNP zur Änderung.....	20