

GROSSE KREISSTADT LÖBAU



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße“

Begründung

(Beigefügter Teil zur Satzung)
08.06.2017

Inhaltsverzeichnis:

	Rechtsgrundlagen	2
1.	Plangebiet	2
1.1.	Abgrenzung	2
1.2.	Anlass und historischer Hintergrund	2
1.3.	Bestandssituation	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtlich und planerisch beachtliche Tatbestände	5
2.2.	Satzungsverfahren	6
3.	Planungskonzept und Planungsinhalt	7
3.1.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.2.	Inhalt der Planung	7
4.	Auswirkungen der Planung	8
4.1.	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
4.2.	Sonstige Auswirkungen	8
5.	Verfahrensvermerke	9

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage im Stadtraum	3
Abb. 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	4
Abb. 3:	Geltungsbereich Ergänzungssatzung und Grenzen der Klarstellungssatzung Löbau	5

Anhang zur Begründung:

Fachkonzept Umwelt und Natur (Stand 26.04.2017) mit den Plänen:

- Bestands- und Konfliktplan
- Grünordnerische Maßnahmen

Verfasser:

Dipl.-Ing. Lutz Edelmann, Freiraum- und Landschaftsplanung, Beratender Ingenieur
Lotzdorfer Straße 9, 01454 Radeberg

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- SächsBO: Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist
- SächsNatSchG: Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

1. Plangebiet

1.1. Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in:

Landkreis: Görlitz

Gemeinde: Stadt Löbau

Gemarkung: Löbau

und umfasst die Flurstücke 1005/2, 1005/8, 1005/10, 1005/11, 1006/3, 1011/3, 1011/8, 1011/11, 1011/16, 1011/17, 1011/18, 1011/20, 1011/21, 1011/25, 1011/26, 1014/8, 1014/9, 1014/10, 1014/11, 1016/6, 1016/7, 1017/4, 1018/12, 1019/4, 1020/4 (teilweise), 1020/12, 1020/13, 1020/14, 1020/16, 1020/17, 1020/18, 1027/3 (teilweise) und 1027/9.

Die Flächengröße beträgt rund 1,96 ha.

1.2. Anlass und historischer Hintergrund

Die Entwicklung des Wohnstandortes Süd II begann, basierend auf Planungen von vor 1990, mit industriellem Wohnungsbau, der nach der Fertigstellung eines Wohnquartiers beendet wurde. In diesem Kontext entstand auch die komplette Erschließung zweier Wohnquartiere. Darauf aufbauend wurde die Entwicklung des Standortes in den 1990er Jahren mit der Umsetzung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern (als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) weitergeführt. Die bauliche Entwicklung wurde sowohl von Suburbanisierungstendenzen als auch den demografischen Entwicklungen und deren Auswirkungen überlagert (Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand, sinkende Nachfrage nach Baugrundstücken etc.). Dadurch wurde schließlich auch die Vermarktung der freien Bauplätze erschwert. Das parallel laufende Planverfahren zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Bautätigkeit war daher von wiederholtem Änderungsbedarf geprägt und wurde schließlich aufgrund der sich radikal verändernden Rahmenbedingungen nicht weiterverfolgt.

1998 erfolgte mittels der Klarstellungssatzung Löbau im gesamten Stadtgebiet die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Weitere Bauvorhaben im Wohngebiet Süd II wurden

danach von der zuständigen Genehmigungsbehörde auf der Basis der §§ 34 bzw. 35 BauGB beurteilt.

Im Ergebnis bestehen derzeit im Baugebiet unvollständige Baustrukturen, so dass augenscheinlich Baulücken für eine Wohnbebauung existieren, tatsächlich jedoch die Frage nach der Baulandqualität jeweils erst nach einem Antrag auf Bauvorbescheid rechtlich verbindlich geklärt werden kann.

Aufgrund aktueller Nachfragen nach Bauland für besondere Wohnformen (z.B. betreutes, altengerechtes, behindertengerechtes Wohnen), für die im Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, ist Handlungsbedarf gegeben, um entsprechende Flächen bedarfsgerecht bereitstellen zu können. Weiterhin sollen Baugrundstücke potenziellen Bewerbern bereitgestellt werden können, die sich ihren Eigenheimwunsch in Ortsrandlage des städtisch geprägten Gemeindeteiles erfüllen möchten.

Ziel des Verfahrens ist es daher, im Geltungsbereich der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bautätigkeit im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch zu schaffen.

1.3. Bestandssituation

Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Satzungsgebiet ist Teil des Wohngebietes Löbau – Süd II und liegt zwischen dem Wohngebiet Löbau – Süd I und dem Ortsteil Ebersdorf.

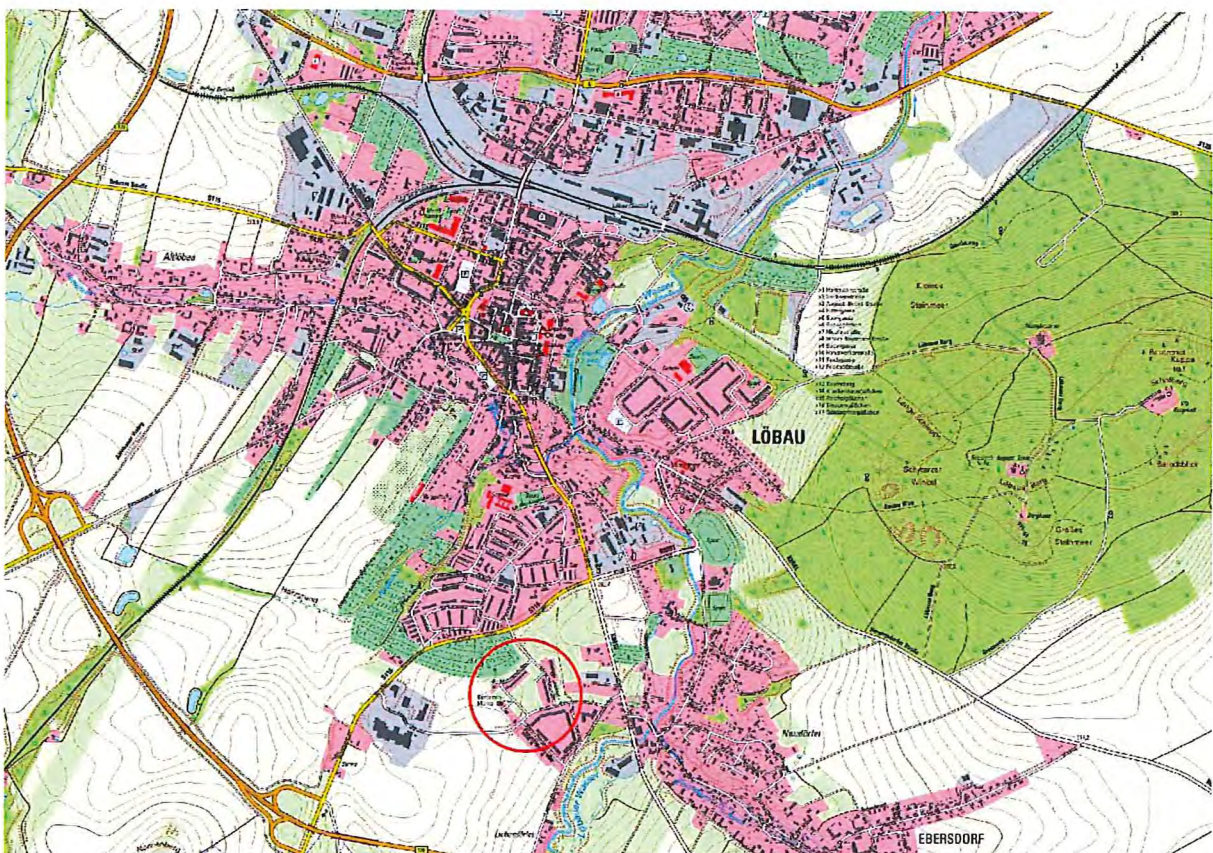


Abb. 1: Lage im Stadtraum

Südöstlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Quartier mit viergeschossigem Mietwohnungsbau (Baujahr 1991), an welches sich Einfamilienhäuser in Reihenbebauung anschließen. Östlich wurden zwei dreigeschossige Mietwohngebäude errichtet (Baujahr 1997). Die nördliche Grenze bildet eine zweigeschossige Reihenhausbebauung von 1998. Im

westlichen Teil des Satzungsgebietes befinden sich mehrere realisierte Einfamilienhäuser der Baujahre nach 1990. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden diese in die Satzung einbezogen. Daran schließt sich die freie Landschaft an.



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Infrastruktur

Der Standort ist verkehrlich und medientechnisch umfassend erschlossen. Soziale Infrastruktur (Schule, Kitas) und Versorgungseinrichtungen sind im nördlich angrenzenden Stadtgebiet Löbau - Süd I vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus auch im ca. 500m entfernt liegenden Einkaufs- und Gewerbezentrum an der Rumburger Straße. Das Satzungsgebiet hat Anschluss an den ÖPNV. Die Stadtbuslinie verkehrt durch das Wohngebiet, so dass das Stadtzentrum gut erreichbar ist und am Busbahnhof Anschluss an den überregionalen Verkehr (Bus und Bahn) besteht. Im Nahbereich (< 500m) sind weitere Bushaltestellen des überörtlichen Linienbusverkehrs gut erreichbar.

Eigentumsverhältnisse

Bis auf ein Grundstück befinden sich alle noch unbebauten Flurstücke in kommunalem Eigentum. Es ist vorgesehen, diese Grundstücke an potenzielle Bauherren zu veräußern.

Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes sind Ruderalflächen mit mehrmaliger Mahd im Jahr mit vereinzelt Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern. Entlang der Stichstraße von der Dr. Alfred-Moschkau-Straße befindet sich eine Baumreihe und Hecke. Südlich der Reihenhausbebauung Friedrich-Hohlfeld-Straße existiert ein Streifen intensiv gepflegten Grünlandes. Am Übergang zur offenen Agrarlandschaft befindet sich ein Feldgehölz. (Ausführlichere Darlegungen sind dem Fachkonzept Umwelt und Natur zu entnehmen.)

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtlich und planerisch beachtliche Tatbestände

Planungsrechtliche Ausgangssituation

In der Klarstellungssatzung Löbau, die am 03.11.1998 rechtskräftig wurde und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung liegt, sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (zum Zeitpunkt des damaligen Beschlusses) ablesbar.



Abbildung 3: Geltungsbereich Ergänzungssatzung und Grenzen der Klarstellungssatzung Löbau (weiße Strichlinie)

Formelle Planungen

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (SächsGVBl. 11/2013 vom 30.08.2013), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

G 2.2.1.1 (Landesentwicklungsplan 2013):

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden....

Durch die geplante Satzung werden die Voraussetzungen für eine Bautätigkeit auf bereits vollständig erschlossenen Flächen geschaffen. Damit kann ein Siedlungsdruck auf noch nicht erschlossene Bereiche minimiert werden. Die Satzung geht daher konform mit der im Landesentwicklungsplan festgestellten Notwendigkeit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Für den Ortsteil Löbau liegt seit 1999 ein genehmigter, jedoch nicht in Kraft gesetzter Teil-Flächennutzungsplan (Teil-FNP) vor. Dieser sah für den Geltungsbereich der

Ergänzungssatzung eine Wohnbaufläche vor. Eine Überarbeitung des FNP erfolgte bisher nicht. Für die Aufstellung der Satzung ist das Fehlen des FNP ohne Auswirkungen.

Informelle Planungen

Das Stadtentwicklungskonzept (SEKo) vom 03.07.2008 sieht für das Gebiet Löbau - Süd II die „maßvolle Entwicklung als Wohnstandort im Rahmen potenzieller Bauflächen“ vor. Die mit der Satzung ermöglichte Neubebauung stimmt mit dieser Zielsetzung überein, da sie auf einzelne Außenbereichsflächen beschränkt bleibt, in Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen erfolgt und zur baulich-räumlichen Abrundung beiträgt.

2.2. Satzungsverfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde „durch Satzung ... einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Löbau an. Sie wird insoweit vom Innenbereich geprägt, als diese an drei Seiten an bebaute Grundstücksflächen bzw. die zugehörigen Erschließungsstraßen angrenzt. Die westliche Grenze des Satzungsgebietes ergibt sich durch die zwischenzeitlich vollzogene Bebauung westlich der Benjamin-Mühle-Straße und den Verlauf der Grenzen der in Nutzung befindlichen Wohngrundstücke. Die Prägung spiegelt sich faktisch im Vorhandensein hinreichender Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wider.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Außenbereichsflächen stellen sich in der öffentlichen Wahrnehmung als freie Bauplätze dar. Die Stadt Löbau beabsichtigt daher, Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der betreffenden Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann dieses Ziel schnell und effizient erreicht werden.

Die in § 34 Abs. 5 BauGB geforderten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen wie folgt vor:

- a) *Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.* Die Satzung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden auf bereits erschlossenen Grundstücken. Dadurch wird eine angemessene Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ermöglicht, die zu einer städtebaulichen Abrundung des Wohngebietes Süd II in westlicher Richtung führt.
- b) *Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.* Solche Vorhaben scheiden schon aufgrund der geringen Größe der bebaubaren Flächen und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung als anzuwendender Zulässigkeitsmaßstab aus.
- c) *Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.* Es handelt sich dabei um „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. Diese sind im Wohngebiet Süd II und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Der Abstand zum nächstgelegenen FFH-Gebiet beträgt mehr als 2,6 km.

3. Planungskonzept und Planungsinhalt

3.1. Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel ist eine Stadtentwicklung, die zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung beiträgt, indem die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums ermöglicht wird. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen, die alters- und behindertengerecht hergestellt sind und ggf. ergänzende Angebote wie Betreuungs- und Dienstleistungsangebote ermöglichen, kann derzeit nicht ausreichend gedeckt werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist zudem von einem weiter steigenden Bedarf auszugehen. Die Deckung desselben in allen Gemeindeteilen, die über eine intakte Infrastruktur bzw. vorteilhafte Anbindungen an den ÖPNV verfügen, ermöglicht den Bürgern einen möglichst langen Verbleib in ihrem gewohnten Wohnumfeld und fördert die Aufrechterhaltung der persönlichen sozialen Bindungen.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit der kurzfristigen Verfügbarkeit von Bauflächen für den Eigenheimbau auch in städtisch geprägten Gemeindeteilen. In den verdichteten Bereichen der Innenstadt stehen kaum geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Die Planung soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung der städtebaulichen Entwicklung schaffen.

3.2. Inhalt der Planung

Nutzung der Baugrundstücke

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB.

Auf der mit „1“ bezeichneten Teilfläche sind für das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe drei Geschosse zwingend festgesetzt. Der Baukörper soll mit der längeren seiner Gebäudeseiten parallel zur Dr.-Alfred-Moschkau-Straße ausgerichtet sein. Mit diesen Vorgaben wird erreicht, dass eine Bebauung entsteht, die eine angemessene städtebauräumliche Anbindung an die bestehenden geschlossenen Bebauungsstrukturen entlang der Friedrich-Hohlfeld-Straße (2 Vollgeschosse) und Dr. Alfred-Moschkau-Straße (3 Vollgeschosse) gewährleistet.

Die zukünftige Bebauung auf der Teilfläche 1 soll durch diese Vorgaben gesteuert werden. Die Dr.-Alfred-Moschkau-Straße ist eine der beiden Hauptzufahrten ins Gebiet und die entstehende Bebauung wird den städtebaulichen Auftakt des Gebietes bilden. Sie wird stadtbildprägende Wirkung entfalten, da sie von den das Gebiet tangierenden überörtlichen Verbindungsstraßen (Rumburger Straße und Äußere Zittauer Straße) wahrnehmbar sein wird. Für die übrigen Flächen sollen keine Festsetzungen erfolgen, da das Einfügensefordernis des § 34 Abs. 1 BauGB als Steuerungskriterium als ausreichend erachtet wird. Unangemessene Wirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Grünflächen, Pflanzbindungen, Ausgleichsmaßnahmen

Um die Durchgrünung des Wohngebietes zu erhalten und zu verbessern, wurden auf städtischen Flächen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Gebietes sowie auf den privaten Flächen Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote getroffen. Sie dienen zudem als Ausgleich der mit den künftig ermöglichten Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zusammen mit einer Ersatzmaßnahme am Löbauer Berg entsteht so ein Maßnahmenbündel, das einen vielfältigen Ausgleich ermöglicht. Nähere Einzelheiten sind dem Fachkonzept Umwelt und Natur zu entnehmen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Satzung wird eine erstmalige Bebauung bisher un bebauter Flächen ermöglicht. Damit entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung der §§ 14 und 15 BNatSchG auszugleichen ist. Die im Fachkonzept Umwelt und Natur vorgeschlagenen Maßnahmen zum Zweck des Ausgleichs wurden daher als Festsetzungen in die Satzung übernommen. Die jeweiligen Begründungen sind im Fachkonzept ausführlich dargelegt.

4.2. Sonstige Auswirkungen

Rechtliche Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung wird innerhalb des Satzungsgebietes Baurecht für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB geschaffen.

Städtebauliche Auswirkungen

Die Satzung ermöglicht die Bebauung derzeit brachliegender Flächen mit Gebäuden für Wohnnutzung und wohnverträgliche Nutzungen. Aufgrund der Umgebungsbebauung können Wohnungen sowohl in Einzelhäusern, Hausgruppen als auch linearen Baustrukturen entstehen.

Das Eigentum über nahezu alle künftigen Bauflächen ermöglicht es der Stadt darüber hinaus auf eine bedarfsgerechte Bebauung Einfluss zu nehmen.

5. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat am 02.02.2017 den Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße“, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße“, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 während folgender Zeiten:

Montag / Mittwoch / Donnerstag	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 01.03.2017 im „Löbauer Stadtjournal“ bekannt gemacht worden.

Die Nachbargemeinden, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.02.2017 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat am 08.06.17 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Löbau, den 26.06.2017




.....
Buchholz
Oberbürgermeister

*Landkreis Görlitz
Große Kreisstadt Löbau*



Ergänzungssatzung „Benjamin-Mühle-Straße“
in Löbau

Fachkonzept Umwelt und Natur

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Löbau
Altmarkt 1
02708 Löbau

Tel.: 03585/450 400, Fax: -402
bauamt@loebau.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Lutz Edelmann
FREIRAUM- und LANDSCHAFTSPLANUNG
Beratender Ingenieur
Lotzdorfer Straße 9
01454 Radeberg

Tel.: 03528/487 0-40, Fax: -42
LE@edelmanplanung.de



Stand 26.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen	3
1.1	Veranlassung und Projektbeschreibung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
2	Schutzgebiete und Restriktionen	5
2.1	Schutzgebiete Natura 2000, Natur- und Landschaftsschutzgebiete	5
2.2	Besonders geschützte Biotope	5
2.3	Kulturdenkmale	5
2.4	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	5
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	6
3.1	Stadt- und naturräumliche Gegebenheiten	6
3.2	Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt, Flächennutzungen	6
3.3	Wasser und Boden	6
3.4	Klima	7
3.5	Landschaftsbild / -struktur	7
3.6	Heutige potenzielle natürliche Vegetation	7
3.7	Mensch	8
3.8	Vorbelastungen	8
4	Fotodokumentation	9
5	Empfehlungen zu grünordnerische Festsetzungen	15
5.1	Grünordnerisches Konzept	15
5.2	Allgemeine Festsetzungen und Hinweise	15
5.3	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	17
5.3.1	Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen	17
5.3.2	Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen	19
5.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
6.1	Minimierung und Vermeidung von Eingriffen	22
6.2	Eingriffsbilanzierung im Geltungsbereich	22

6.3	Bilanzierung der Grünordnerischen und Ersatzmaßnahmen	26
6.4	Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	26
7	Anhang	28
7.1	Liste der empfohlenen Bäume und Sträucher	28

1 Rahmenbedingungen

1.1 Veranlassung und Projektbeschreibung

Die Große Kreisstadt Löbau hat beschlossen, für einen Teilbereich des Stadtteils Löbau Süd II eine Ergänzungssatzung zu erlassen. Damit soll eine Wohnbebauung der bereits vollständig erschlossenen Flächen zwischen der schon vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Ziel der Stadt Löbau ist eine maßvolle und flächensparende Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig kann dadurch der Siedlungsdruck auf noch nicht erschlossene Gebiete im Außenbereich reduziert werden. Die ermöglichte Neubebauung erfolgt in Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und trägt zur baulich-räumlichen Abrundung bei.

Parameter:

- Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich über 1,96 ha.
- Die Gesamtfläche der möglichen Baugrundstücke beträgt 1,33 ha.
- Grundstücksteilungen zum Zwecke des Verkaufs erfolgen erst auf Nachfrage.
- Art und Maß der zukünftigen Bebauung richten sich nach der Bebauung der Umgebung.
- Die Grundstücke südwestlich der Benjamin-Mühle-Straße eignen sich für den Eigenheimbau, die Flächen nordöstlich auch für Geschosswohnungsbau (2-3 Vollgeschosse).



Abb. 1

Lage des Satzungsgebiets im Stadtteil Löbau Süd II und der geplanten Ersatzmaßnahme am Löbauer Berg.

(Kartengrundlage: openstreetmap)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die an das Satzungsgebiet angrenzende Bebauung befindet sich seit der Klarstellungssatzung Löbau vom 03.11.1998 innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. Damit befindet sich das Satzungsgebiet noch im für die naturschutzrechtliche Betrachtung relevanten Außenbereich. Mit der Ermöglichung einer Bebauung sind somit Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit §9 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG)) verbunden. Dies sind Flächenversiegelungen, Verlust an Vegetationsflächen und Verluste von Bäumen und Sträuchern. Im vorliegenden Umweltbericht werden die vorhabenbedingten Eingriffe und Konflikte ermittelt und den geplanten grünordnerischen Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Im Sinne des Gesetzes (§15(2) BNatSchG) gilt: „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind gleichwertig in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum zu ersetzen.

Mit der Bilanzierung soll der Nachweis erbracht werden, dass insgesamt eine ausgeglichene Situation für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch nach einer vollständigen Bebauung aller Grundstücke erreicht werden kann.

Die bereits mit Eigenheimen und Nebengebäuden bebauten Grundstücke innerhalb des Satzungsgebiets bleiben in ihrem Bestand erhalten. Sie werden nicht mehr in die naturschutzrechtlichen Betrachtungen einbezogen.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Für den Ortsteil Löbau liegt seit 1999 ein genehmigter jedoch nicht in Kraft gesetzter Teil-Flächennutzungsplan vor. Dieser sah für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Wohnbebauung vor. Eine Überarbeitung des FNP erfolgte bisher nicht. Ein gültiger Landschaftsplan existiert nicht.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das SEKo vom 03.07.2008 sieht für das Gebiet „eine maßvolle Entwicklung als Wohnstandort im Rahmen potenzieller Bauflächen“ vor.

2 Schutzgebiete und Restriktionen

2.1 Schutzgebiete Natura 2000, Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Untersuchungsraum und Satzungsgebiet existieren keine europäischen Schutzgebiete (NATURA 2000 - Richtlinien 79/409/ EWG bzw. 92/43/EWG) Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

2.2 Besonders geschützte Biotope

Im Umfeld des Satzungsgebiets existieren keine besonders geschützten Biotope nach §30 Abs.2 BNatSchG (sowie §21 SächsNatSchG) oder Naturdenkmale.

2.3 Kulturdenkmale

Im Satzungsgebiet existieren keine nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) geschützten Objekte.

2.4 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Im Umfeld des Satzungsgebiets existieren keine Wasserschutzgebiete.

Die Flächen der Ergänzungssatzung befinden sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

3.1 Stadt- und naturräumliche Gegebenheiten

Der Stadtteil Löbau Süd II liegt im Süden der Stadt im Dreieck zwischen den Bundesstraße B178, der Staatsstraße S148 und der Kreisstraße K8610 (ehemals B178alt). Er entstand Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre neben der Nachbarschaft zur Kleingartenanlage „Gustav Wenzel“ und dem grünen Tal des Löbauer Wassers.

Das Satzungsgebiet befindet sich inmitten von Wohnbebauung. Es wird eingerahmt im Norden von einer Reihenhausbauung an der Friedrich-Hohlfeld-Straße, im Westen von Einfamilienhäusern an der Benjamin-Mühle-Straße und im Süden und Osten von Wohnblockbauung an der August-Förster-Straße bzw. Dr.-Alfred-Moschkau-Straße.

Löbau befindet sich im Teilnaturraum Löbauer Bucht des Naturraums Oberlausitzer Gefilde am Übergang zwischen dem Oberlausitzer Bergland und der Östlichen Oberlausitz.

3.2 Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt, Flächennutzungen

Der überwiegende Teil des Satzungsgebiets sind Ruderalflächen, die mehrere Male im Jahr gemäht werden, so dass sich neben den Gräsern kaum ein beachtenswerter Staudenbesatz entwickeln konnte. Die Flächen sind sehr vereinzelt mit Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern bestockt. Dabei dominiert die Sal-Weide (*Salix caprea*), deren Exemplare durch 'auf-den-Stock-setzen' jeweils mehrere Stämme entwickelt haben. Weitere Gehölzarten sind Birken, Eschen, ein Berg-Ahorn, eine Vogel-Kirsche, zwei Silber-Weiden sowie Hunds-Rosen, Hartriegel und Liguster. Die betroffenen Gehölze sind mit ihrer Art und ihrem Stammdurchmesser auf dem Bestandsplan verzeichnet. Die betroffenen Bäume sind alle jüngere Exemplare, die keine Asthöhlen besitzen.

Ganz am westlichen Rand befindet sich am Feldrand zwischen den Eigenheimgrundstücken ein Feldgehölz verschiedener Altersstufen und mit einer vielfältigen Gehölzausstattung der oben genannten Arten sowie mit kleinwüchsigen, alten Apfelbäumen..

An der Stichstraße von der Dr.-Alfred-Moschkau-Straße befindet sich eine Baumreihe aus 'auf-den-Kopf-geschnittenen' Ahornen und eine geschnittene Ligusterhecke.

Südlich an die Gärten der Reihenhausbauung Friedrich-Hohlfeld-Straße angrenzend befindet sich ein Streifen intensiv gepflegten Grünlandes mit diversen Zierpflanzen, Komposthaufen und Holzstapel, der von den Anwohnern offensichtlich als erweiterte Gartenfläche genutzt wird.

Auf dem gesamten Gelände existieren keine für Fledermäuse als Ruhe-, Aufzucht- oder Überwinterungsplätze nutzbaren Habitatstrukturen.

3.3 Wasser und Boden

Im Satzungsgebiet herrscht Löß-Staugley (Löß über Geschiebelehm) vor. Der Boden ist anthropogen verändert, da er vormals agrarisch genutzt wurde und durch die umgebende Bebauung und

Verkehrsflächen in Anspruch genommen wird. Das Satzungsgebiet weist eine leichte Neigung nach Südost. Die Erosionsgefahr ist gering.

Im Abstand von 300 m fließt im Südosten das Löbauer Wasser in einem weitgehend naturnah ausgeprägten Flussbett mit gewässerbegleitender Vegetation. Die hier geplanten Maßnahmen haben keinen Einfluss auf das Biotop.

3.4 Klima

Klimatisch gehört das Untersuchungsgebiet zum östlichen Bereich des Binnenlandklimas und weist deutlich kontinentale Einflüsse auf. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt hier im Durchschnitt 650 mm. Jahresmitteltemperaturen betragen zwischen 8 ° C und 8,6 ° C und entsprechen damit der Gefildezone.

Frischlufitentstehungsgebiete

Die großen Laubwaldflächen des Löbauer Berges sind im Sommer wichtige Frischlufitentstehungsgebiete für die Stadt.

Kaltluftentstehungsgebiete

Alle Offenlandflächen gelten aufgrund des täglichen Temperaturwechsels als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete. Hauptentstehungsgebiete sind flach bis leicht geneigte Grünlander und Ackerflächen mit einer Neigung von mindestens 3 – 4 %. Solche funktional ausreichend wirkende Flächen existieren im weiteren Umfeld des Stadtteils Löbau Süd II.

3.5 Landschaftsbild / -struktur

Das Oberlausitzer Gefilde ist uraltes Kulturland. Auch heute gehört die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der guten Ackerböden zu den prägenden Raumnutzungen in der Region, durchschnitten von grünen linearen Strukturen, Flusstälern und kleinräumigen Waldflächen.

Die Siedlung Löbau Süd II befindet sich am Übergang der Stadt zur offenen Agrarlandschaft. Vor allem die größeren Wohnblöcke sind weithin sichtbar. Entlang der Anliegerstraßen wurden jedoch zahlreiche Bäume gepflanzt, so dass der Stadtteil immer mehr eingegrünt wird.

3.6 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Die Einheiten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HpnV) geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden. Die wichtigsten Parameter sind dabei die Eigenschaften des Bodens und das Klima. Die Erstellung der HPNV ist nur ein theoretisches Bild, welches nur in wenigen Fällen wirklich der ursprünglichen Vegetation entspricht. Häufig sind die Standortbedingungen durch den Menschen irreversibel verändert oder beeinträchtigt, so dass sich die ursprünglich vorhandene Vegetation gar nicht mehr entwickeln könnte.

Die HpnV des unmittelbaren Satzungsgebiets ist der Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald. Die nähere Umgebung ist als Kolliner Eichen-Buchenwald klassifiziert.

3.7 Mensch

Die umgebende Bebauung ist eine reine Wohnbebauung, wobei der Grad der Störungsintensität z.B. durch Lärm und Verkehr von den einzeln stehenden Eigenheimen, über die Reihenhäuser bis zu den Wohnblöcken zunimmt. Zusätzlicher Verkehrslärm betrifft die Reihenhäuser an der Friedrich-Hohlfeld-Straße, da die vorgelagerte Kleingartenanlage in einer tiefen Senke liegt und keine puffernde Wirkung für die Wohngebäude hat.

Der Abstand zu den überörtlichen Bundes-, Staats- und Kreisstraßen ist ausreichend groß, um den für ein Wohngebiet geforderten Geräuschpegel einzuhalten.

3.8 Vorbelastungen

Vorbelastungen der Flächen ergeben sich aus der Nähe zur städtisch geprägten Bebauung. Dazu gehören die Beleuchtung der Straßen, Verkehrslärm und -abgase sowie die häufige Anwesenheit von Menschen und deren Haustieren wie Hunde und Katzen.

4 Fotodokumentation



Abb. 2

Wohnblöcke auf der Ost- und Südseite. Im Vordergrund verläuft die Benjamin-Mühle-Straße.



Abb. 3

Reihenhausbebauung auf der Nordseite.



Abb. 4
Einfamilienhäuser auf der Westseite an der Benjamin-Mühle-Straße.



Abb. 5
Grundstück auf der Westseite des Satzungsgebiets zwischen Benjamin-Mühle- und August-Förster-Straße.



Abb. 6
Stichstraße von der Dr.-Alfred-Moschkau-Straße mit Baumreihe und Ligusterhecke..



Abb. 7
Hinter den Reihenhausgärten befinden sich Zierpflanzungen, Holzstapel und Komposthaufen auf öffentlichem Grund.



Abb. 8
Auf der Fläche befinden sich zwei kleinere Gehölzinseln aus Bäumen und Sträuchern.



Abb. 9
An mehreren Stellen befinden sich wilde Bauschuttalagerungen.



Abb. 10
In der größeren der beiden Gehölzinseln wurde Sperrmüll abgeladen.



Abb. 11
Blick auf das kleine Feldgehölz am Westrand des Satzungsgebiets.



Abb. 12
Feldseite des Gehölzes mit artenreicher Ausstattung.



Abb. 13
Übergang zur Feldflur im Bereich der Einfamilienhäuser aus geschnittenen Hecken (Thuja und Scheinzypresse).

5 Empfehlungen zu grünordnerische Festsetzungen

5.1 Grünordnerisches Konzept

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebiets ist die Erhaltung und Verbesserung der Durchgrünung des Stadtteils Löbau-Süd II insgesamt sowie ein Ausgleich, der mit den noch zu planenden Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die festgesetzten Pflanzungen außerhalb des Satzungsgebiets dienen ebenfalls der Kompensation von Eingriffen, die im Satzungsgebiet nicht ausreichend realisiert werden können.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind Empfehlungen zu grünordnerischen Festsetzungen, die erst durch ihre Übernahme in die Ergänzungssatzung und deren Beschluss Rechtskraft erhalten. .

5.2 Allgemeine Festsetzungen und Hinweise

FESTSETZUNGEN

Vermeidung von Vollversiegelung

- Wege, Plätze und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundener Schotterdecke oder Rasengittersteinen usw. zu befestigen.

Begründung:

Um die Versickerung in den Untergrund nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Wege, Plätze und Stellflächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Versickerungsoffene Bauweisen sind Pflasterflächen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundenen Decke.

Hinweis: Die Festsetzung beschränkt sich auf Wege, Plätze und neu zu errichtende Stellflächen - Erschließungsstraßen innerhalb des Satzungsgebiets fallen nicht unter diese Regelung.

HINWEISE

Erhalt bestehenden Grüns

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher durch das Aufstellen von Bauzäunen und/oder nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum.
2. Schutz der Wurzelbereiche vor Verdichtung durch Befahren, Abgrabung und vor Überfüllung mit Erdstoffen. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden

3. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
4. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes

nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln.

5. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
6. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherzustellen.
7. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und/oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV Baumpflege

8. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
9. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
10. Starkäste sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an vorhandenen Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

Artenschutz

Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen die Belange des Artenschutzes nicht beeinträchtigen.

Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze

Für die Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, die über die festgesetzten Pflanzbindungen hinaus erfolgen, wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen (siehe Liste im Anhang).

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach §3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß §9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mindestens 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mindestens 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich von geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosion und Verdichtung sowie sonstiger Devastierung zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren. Die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des §3 AbfG) abzulagern.

Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Bewässerung von Grünflächen des Grundstückseigentümers zu nutzen oder in Zisternen zu sammeln und dann als Grauwasser wiederzuverwenden.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser und kann ausgeschlossen werden, dass durch Sickerwasser Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden, sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten.

Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Ist eine vollständige Nutzung oder Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, so ist das anfallende Niederschlagswasser dem in der Siedlung vorhandenen Leitungssystem zuzuführen.

Fertigstellung von Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer oder -pächter im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artgleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

5.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

5.3.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

M1 – Baumreihe Friedrich-Hohlfeld-Straße

FESTSETZUNG

- Entlang des Geh-/Radweges an der Friedrich-Hohlfeld-Straße sollen **12 mittelkronige Laubbäume** gepflanzt werden.

Begründung:

Ziel der Baumpflanzungen ist der Ersatz für Baumverluste auf den geplanten Bauflächen und die weitere Eingrünung der Außenränder des Stadtteils.

Empfohlene Baumart und -sorte: Ahorn Sorte „Schwedleri“ (*Acer platanoides* „Schwedleri“)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

M2 – Böschungsbepflanzung Friedrich-Hohlfeld-Straße

FESTSETZUNG

- Auf der Böschung zwischen der Kleingartenanlage und der Friedrich-Hohlfeld-Straße sollen flächig Sträucher gepflanzt werden. Die freizuhaltenden Flächen auf den Leitungstrassen werden als extensiv gemähte Wiesenstreifen zwischen den Strauchpflanzungen angelegt.

Begründung:

Durch die Baumaßnahmen, die durch die Satzung ermöglicht werden sollen, sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Satzungsgebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden können. Es verbessert die Eingrünung des Stadtteils.

Qualität: Sträucher, h 60-150 cm

Umfang: Fläche 2.200 m² / 1 Strauch pro m²

Arten:

Sträucher: Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*) .



Abb. 14
Lage der Pflanzmaßnahme M2.

M3 – entfällt

M4 – Erhalt und Erweiterung Feldgehölz

FESTSETZUNG

- Das bestehende Feldgehölz auf der Maßnahmenfläche M4 soll erhalten bleiben. Es soll durch weitere Strauchpflanzungen erweitert werden.

Begründung:

Durch seine Vielfalt an Bäumen und Sträuchern bildet die Gehölzgruppe schon jetzt einen für viele Tierarten wertvollen Übergang von der angrenzenden Ackerflur in das begrünte Wohngebiet. Es verbessert die Eingrünung des Stadtteils.

Qualität Neupflanzung: Sträucher, h 60-150 cm

Umfang Neupflanzung: Fläche 220 m² / 1 Strauch pro m²

Arten Neupflanzung:

Sträucher: Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*) .

M5 – Erhalt und Pflege Baumreihe und Hecke

FESTSETZUNG

- Die vorhandene Baumreihe aus 'auf-den-Kopf-geschnittene' Ahorn und die geschnittene Ligusterhecke sollen erhalten bleiben und dauerhaft gepflegt werden.

Begründung:

Die Pflanzung soll als vorhandene Grünstruktur des Stadtteils erhalten bleiben. .

5.3.2 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen

FESTSETZUNGEN

- Ein Teil des im Satzungsgebiet vorhandenen Baumbestandes ist zu erhalten. Dies betrifft zwei Eschen und einen Berg-Ahorn an der Benjamin-Mühle-Straße. Die Erhaltung dieser Bäume ist auf das nachfolgende Pflanzgebot anzurechnen. Sollte eine Beseitigung für geplante Baumaßnahmen unumgänglich sein, so ist für die Eschen auf dem gleichen Grundstück Ersatz im Verhältnis 1:1 mit einem heimischen Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang in 1m Höhe von mindestens 14 – 16 cm zu leisten. Für den Berg-Ahorn wird ein Ersatz von 1:2 der angegebenen Art und Qualität angesetzt.
- Es ist bindend festgesetzt, **pro angefangene 200 m²** unbebauter Grundstücksfläche einen klein- bis mittelkronigen, heimischen Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem

Stammumfang in 1m Höhe von 14 – 16 cm, einen Obstbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 10 – 12 cm oder zwei Obstbäume der Qualität Halbstamm des gleichen Stammumfanges zu pflanzen.

- Es ist bindend festgesetzt, **pro angefangene 200 m²** unbebauter Grundstücksfläche zwei standortgerechte, einheimische Sträucher in der Mindestqualität Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm, 3 bis 4 Triebe zu pflanzen.

Begründung:

Durch die Neupflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen Baumverluste durch die Baumaßnahmen ausgeglichen werden. Gleichzeitig soll das Satzungsgebiet gut durchgrünt sein und seinen Stadtteilcharakter als grüne und naturnahe Wohnsiedlung am Stadtrand erhalten. Gemäß §8 Abs. 1 Ziff. 2 der Sächsischen Bauordnung sind nicht überbaute Flächen auf überbaubaren Grundstücken zu begrünen oder zu bepflanzen.

5.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

E1 - Gestufter Waldrandstreifen am Löbauer Berg

FESTSETZUNG

- Auf der Maßnahmenfläche E1 ist ein gestufter Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung anzupflanzen.
Alle Anpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Durch die Baumaßnahmen, die durch die Satzung ermöglicht werden sollen, entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Satzungsgebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden können. Es wird daher zur Kompensation der Eingriffe eine externe Ersatzmaßnahme festgesetzt..

Am Südwesthang des Löbauer Berges existiert eine ehemalige Deponie, die bereits mit Laubgehölzen bestockt ist. Ihr vorgelagert soll auf intensiv genutztem Grünland ein gestufter Waldrandstreifen aufgebaut werden. Die Gesamtbreite beträgt 12 m. In 7 Reihen werden nach Größe abgestufte Sträucher und Heister von Bäumen 2. Ordnung gepflanzt. In den beiden Reihen zur bestehenden Waldfläche hin werden Bäume als Hochstämme gepflanzt.

Qualität: Sträucher und Heister h 60-150 cm

Gesamtumfang: Fläche 3.000 m²

Arten:

- Bäume: Eberesche (*Sobus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sträucher: Strauch-Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hinweis:

In der Abbildung 1 – Lage des Satzungsgebiets – ist in der Übersicht der Standort der Ersatzmaßnahme E1 verzeichnet.



Abb. 15
Lage der Ersatzmaßnahme E1 (gestufter Waldmantel).

Hinweise zur Durchführung der Gründordnungs- und Ersatzmaßnahmen

- Die angegebenen Flächen sind auf Dauer für die geplanten Maßnahmen zu sichern.
- Die Bäume und Sträucher der dargestellten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen.
- Um Florenverfälschung und Aufbastardisierung zu vermeiden, sollte für die Maßnahmen nur Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden.
- Es wird empfohlen, die Maßnahmen im öffentlichen Raum vorab komplett zu realisieren. Es ist jedoch auch möglich, die Pflanzungen im Verhältnis des Baufortschritts im Satzungsgebiet stufenweise umzusetzen. Maßstab ist dabei das in der Bilanz aufgezeigte Ausgleichs-/Ersatzverhältnis.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Minimierung und Vermeidung von Eingriffen

Boden / Wasserhaushalt

- Ausführung der befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Terrassen mit wasserduchlässigem Belag wie Pflaster oder wassergebundener Schotterdecke.
- Der Oberboden ist gesondert abzutragen, schonend zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder einer Wiederverwendung zuzuführen
- Während der Baumaßnahmen sind unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Auf verdichteten Flächen sind die Bodenfunktionen durch geeignete Maßnahmen wieder herzustellen.
- Das auf den neu befestigten Flächen anfallenden Regenwasser ist, soweit es die Gegebenheiten am Standort zulassen, zu nutzen, zurückzuhalten oder zu versickern.

Pflanzen und Tiere

- Der Baumbestand ist gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 – Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen – zu schützen und zu erhalten.
- Beim Bau der Randbereiche ist besondere Sorgfalt im Wurzelbereich von Bäumen erforderlich. Bei Bedarf sind Wurzelbrücken einzubauen.
- Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

6.2 Eingriffsbilanzierung im Geltungsbereich

Ermittlung der unvermeidbaren Eingriffe

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bauvorhaben haben Auswirkungen zur Folge, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Geomorphologie/Boden, Hydrogeologie sowie von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren führen. Dies betrifft sowohl temporäre Eingriffe während des Baubetriebes als auch langfristige Konflikte, die aus der Anlage und Nutzung der Bebauung resultieren.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind die Eingriffe, die durch das Vorhaben selbst entstehen. Durch den Bau von Gebäuden und Nebenflächen werden Flächen beansprucht und versiegelt. Diese anlagebedingten Beeinträchtigungen können sich auf die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild auswirken.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Biotope/Pflanzen/Tiere

Durch Flächeninanspruchnahme / Überbauung ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- direkter Flächenverlust,
- Überbauung von Vegetationsflächen,
- Baumverluste.

Von den Baumfällungen sind nur junge oder 'auf-den-Stock-gesetzte' Exemplare betroffen. Es werden keine Bäume mit Höhlen oder Totholzanteilen (Habitatbäume) beseitigt.

Die vormals kaum genutzten Ruderalflächen werden überbaut oder in meist intensiv genutzte Hausgärten oder Grünanlagen umgewandelt.

Straßenbeleuchtungen sind an den Anliegerstraßen bereits vorhanden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Böden und des Wasserhaushaltes

Durch die Neuversiegelung der Bebauung und Nebenflächen werden die Bodenfunktionen vollständig beseitigt und die Bodenbeschaffenheit grundlegend geändert. Betroffen sind hier hauptsächlich Flächen, die durch ehemalige Landwirtschaft und bereits erfolgte Erschließungsmaßnahmen bereits anthropogen überformt wurden.

Entsprechend der Vorgabe, die Flächen in Anlehnung an die umgebende Bebauung zu gestalten, ist eine lockere Bebauung anzunehmen, zum Beispiel für die westlichen Teilflächen eine Einfamilienhausbebauung. Bei der Annahme der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass nur die Gebäudeflächen eine tatsächliche Vollversiegelung bewirken, während auf den Nebenflächen durch die festgesetzte versickerungsoffene Bauweise ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden kann..

Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit in den Randbereichen versickert, so dass das Defizit im Bodenwasserhaushalt reduziert werden kann.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Beeinträchtigungen sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Die Bauflächen sind vollständig von bereits vorhandener Bebauung umschlossen. Es ist an die Umgebung angepasste Bauweisen geplant. Durch weitere Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen kann das Landschaftsbild bzw. die Durchgrünung des Stadtteils weiter verbessert werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Sinngemäß betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen durch die Nutzung der errichteten Gebäude. Da, analog zur umgebenden Bebauung, die Errichtung von Wohngebäuden geplant ist, sind erhebliche Störungen für den Gebäudebestand und die umgebende Natur nicht zu erwarten. :

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aus der mit den einzelnen Vorhaben verbundenen Bautätigkeit. Derartige Beeinträchtigungen können sein: Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung, Lärm.

Baubedingte Beeinträchtigungen der Biotope/ Pflanzen/Tiere und des Menschen

Baubedingte Beeinträchtigungen vor allem am verbleibenden Baumbestand müssen durch geeignete Schutzmaßnahmen und ein umsichtiges Verhalten der Fahrzeugführer vermieden werden. Schachtarbeiten im Bereich von Baumwurzeln sind gegebenenfalls mit Kleintechnik oder per Hand durchzuführen.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt von vorhandenen Verkehrsflächen aus. Gebaut wird nur am Tag mit Maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen. Eine erhebliche Störung von Menschen und vor allem nachtaktiver Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen der Böden, des Grund- und Oberflächenwassers

Bautechnisch bedingt werden im Randbereich der Baumaßnahmen Arbeitsflächen benötigt, in denen die Böden durch Verdichtung, Ablagerung und Vermischung beeinträchtigt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Bodenverdichtung und –ablagerung sind nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Lokalklimas

Die in der Bauphase zeitweise auftretenden Beeinträchtigungen durch Abgase sind stark von der aktuellen Wettersituation abhängig; werden jedoch als gering eingestuft.

Bilanzierung der Eingriffe

Baumverluste

Insgesamt müssen 18 Bäume und 8 Großsträucher und Baumaustriebe unter 0,10 cm Stammdurchmesser entnommen werden. Bei der Ermittlung des Ersatzbedarfs werden die mehrstämmigen und 'auf-den-Stock-gesetzten' Sal-Weiden als Bäume 2. Ordnung nur einfach gezählt und jeweils mit einem Laubbaum 1. Ordnung ausgeglichen. Bei der mehrstämmigen Silber-Weide werden die Stämme einzeln gezählt.

Baumverlust	Stammdurchmesser (in 1m Höhe) in m	Ausgleichs- verhältnis	Anzahl Ersatzbäume
Laubbäume			
16 St	bis 0,19	1:1	16
4 St	0,2 – 0,4	1:2	8
Summe 20 St			Summe 24

Es entsteht ein Ersatzbedarf von **24 Bäumen**.

Die nachfolgende Bilanzierung der flächenhaften Eingriffe erfolgt entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (LfULG, 2009).

Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße
Bilanzierung Eingriffe - Ausgleich

(nach: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009)

Ausgleichswert und Wertminderung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert	Fläche in ha	Differenzwert (Sp. 4-7)	Wertminderung (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	Ausgleichsbedarf	Ersatzbedarf
1.1	4 2 100	Ruderalflur Wertminderung, da mehrmalige Mahd pro Jahr	12	9 1	Bau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, festgesetzte Durchgrünung und versickerungsoffene Nebenflächen	6	1,015	6	6	A	6,087	
1.2	9 4 8	Gartenland Wertminderung, da intensiv gemähter Rasen, Pflanzung von Ziergehölzen und Ablagerung von Kompost und Holz u.a.	7	9 1	Bau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, festgesetzte Durchgrünung und versickerungsoffene Nebenflächen	6	0,079	1	0	A	0,079	
2	4 2 100	Ruderalflur Wertminderung, da mehrmalige Mahd pro Jahr	12	9 1	Einzelhaussiedlung	7	0,150	5	1	A	0,748	
3	4 2 100	Ruderalflur Wertminderung, da mehrmalige Mahd pro Jahr	12	9 1	Einzelhaussiedlung	7	0,090	5	0	A	0,452	
											7,366	

6.3 Bilanzierung der Grünordnerischen und Ersatzmaßnahmen

In nachfolgender Tabelle (nächste Seite) werden die grünordnerischen und Ersatzmaßnahme entsprechend der Handlungsempfehlung bilanziert. Es wird ein ausreichender Biotopwert erreicht. Zur nachfolgende Wertermittlung ist ergänzend zu bemerken.

Maßnahme M2.

Der Ausgangswert der Grünfläche für die Strauchpflanzungen wird um einen Punkt reduziert, da es sich um eine intensiv gemähte Abstandsfläche handelt.

Maßnahme Baumpflanzungen

Entsprechend der Handlungsempfehlungen kann für Baumpflanzungen hilfsweise die überschränkte Fläche für die flächenhafte Bilanzierung angenommen werden (5m x 5 m= 25m²).

Aus der Pflanzbindung zur Pflanzung von Bäumen ergeben sich mindestens 42 Bäume¹. Zuzüglich der 12 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grund sind das insgesamt **54 Baumpflanzungen**. Abzüglich des Ausgleichsbedarfs von 24 Stück verbleiben 30 Stück für die Wertermittlung.

Der Verlust an Sträuchern kann durch die auf die Strauchpflanzungen bezogene Pflanzbindung mehr als ausgeglichen werden.

6.4 Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Da mit den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebiets keine ausreichende Kompensation der mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden kann, werden außerhalb weitere Maßnahmen festgesetzt.

In der Summe sind die Grünordnerischen Maßnahmen im Stadtteil Löbau Süd II und die Ersatzmaßnahme am Löbauer Berg in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation der mit den durch die Satzung ermöglichten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe zu erbringen.

¹ Die geschätzte Baumzahl ergibt sich aus der Annahme eines Bebauungsgrades von 40% auf den Bauflächen sowie einer Teilung der westlichen Baufläche in zwei Eigenheimstandorte.

Ergänzungssatzung Benjamin-Mühle-Straße

Bilanzierung Eingriffe - Ausgleich

(nach: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009)

Biotopbezogener Ausgleich und Ersatz

14	15	16	17	18	19	20			21	22	23	24			
Übertrag WE Mind. gesamt	Maßn.Nr.	Maßnahme (A=Ausgangs- biotop Z=Zielbiotop)	Ausgangswert	Planungswert	Code	Differenzwert (Sp.17-18)	Länge in m Stück	Breite in m Baumfläche	Fläche in ha	WE Ersatz	Übertrag Ausgleich	WE Asugleich und Ersatz gesamt			
	M2	A: Grünland, intensiv gemäht	9		4 1 300	12			0,220	2,640					
		Z: Gebüsch/sonstige Hecke frischer Standorte		21	6 5 3										
	M4	A: Ruderalfläche	12		4 2	9			0,022	0,198					
		Z: Feldgehölz		21	6 1										
	E1	A: Grünland	10		4 1 300	12			0,300	3,600					
		Z: Feldhecke		22	6 5 100										
	Bäume	A:Grünland, Hausgarten	9		4 1 300	13	30	25	0,075	0,975					
		Z: Laubbaum		22	6 4										
										Summe			7,413	0	7,413
	7,366														7,413



7 Anhang

7.1 Liste der empfohlenen Bäume und Sträucher

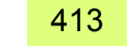



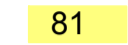

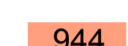
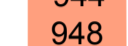
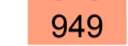
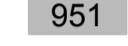
Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Großkronige Laubbäume</u>	
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
<u>Klein- und mittelkronige Laubbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Spitz-Ahorn „Cleveland“
Acer platanoides „Schwedleri“	Spitz-Ahorn „Schwedleri“
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia „Edulis“	Edel-Eberesche
<u>Obstbäume</u>	
Malus in Sorten	Apfelbaum
Prunus in Sorten	Kirsch-, Pflaumen- und Aprikosenbäume
Pyrus in Sorten	Birnenbaum
<u>Sträucher und Wildobst</u>	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße" Fachkonzept Umwelt und Natur

ZEICHENERKLÄRUNG




-  Umgrenzung Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße"
-  Flächen für Baugrundstücke

Realnutzung und Biotypen

-  413 Grünland, intensiv gepflegt
-  42 Ruderalflur
-  61 Feldgehölz, Gehölzgruppe
-  62 Baumreihe
-  81 Acker
-  911 Städtisches Wohngebiet
-  944 Kleingartenanlage
-  948 Gartenland
-  949 Grünanlage, Spielplatz
-  951 Verkehrsflächen: Straße, Parkplatz, Gehweg

-  Einzelbaum
-  Solitärstrauch

KONFLIKTE

-  Verlust von Einzelbäumen
-  Verlust von Solitärsträuchern
-  Nr. der Flächeneinheit (FE) in der Bilanzierung der Wertminderung

Grundlagen (nachrichtlich)

-  1028 Flurstücksnummern/-grenzen

Maßstab 1 : 500 (im Original)



Entwurfsbearbeitung:  Dipl.-Ing. Lutz Edelmann Beratender Ingenieur Lotzdorfer Straße 9 01454 Radeberg Tel.: 03528/487 0-40 Fax: -42 www.edelmannplanung.de	Bearbeitet:	04/2017	L. Edelmann
	Gezeichnet:	04/2017	L. Edelmann
	Geprüft:	04/2017	L. Edelmann
	Projekt-Nr.:	147	

Große Kreisstadt Löbau Stadtverwaltung Löbau Bauamt Altmarkt 1 02708 Löbau Tel.: 03585 450-400 Fax: 03585 450-402 E-Mail: bauamt@loebau.de		Bearbeitet: Geprüft: Projekt-Nr.:
---	---	---

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen


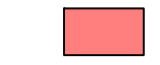
Unterlage 2.1 Blatt-Nr.: 1 Fachkonzept Umwelt und Natur Bestands- und Konfliktplan Maßstab: 500 (im Original)
--

Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße" in Löbau	








Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße" Fachkonzept Umwelt und Natur

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Umgrenzung Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße"
-  Flächen für Baugrundstücke

Maßnahmen

-  Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M5** Maßnahmenummer
-  Anpflanzungen von Bäumen
-  Erhalt von Bäumen

Realnutzung und Biotoptypen

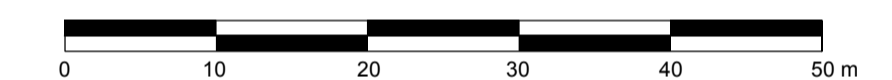
- 413 Grünland, intensiv gepflegt
- 42 Ruderaifflur
- 61 Feldgehölz, Gehölzgruppe
- 62 Baumreihe
- 81 Acker
- 911 Städtisches Wohngebiet
- 944 Kleingartenanlage
- 948 Gartenland
- 949 Grünanlage, Spielplatz
- 951 Verkehrsflächen: Straße, Parkplatz, Gehweg


Einzelbaum

Grundlagen (nachrichtlich)

-  Flurstücksnummern/-grenzen

Maßstab 1 : 500 (im Original)



Entwurfsbearbeitung:  Dipl.-Ing. Lutz Edelmann Beratender Ingenieur Lotzendorfer Straße 9 01454 Radeberg Tel.: 03528/487 0-40 Fax: -42 www.edelmannplanung.de	Bearbeitet: 04/2017	L. Edelmann
	Gezeichnet: 04/2017	L. Edelmann
	Geprüft: 04/2017	L. Edelmann
	Projekt-Nr.: 147	

Große Kreisstadt Löbau Stadtverwaltung Löbau Bauamt Altmarkt 1 02708 Löbau Tel.: 03585 450-400 Fax: 03585 450-402 E-Mail: bauamt@loebau.de		Bearbeitet: Geprüft: Projekt-Nr.:
--	---	---

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Unterlage 2.2 Blatt-Nr.: 1 Fachkonzept Umwelt und Natur Grünordnerische Maßnahmen Maßstab: 1 : 500 (im Original)

Ergänzungssatzung "Benjamin-Mühle-Straße" in Löbau

