

**Außenbereichssatzung
„Löben 20 und 21“
der Stadt Annaburg, Ortsteil Löben**



Rechtsgrundlagen: § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.
März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	<i>Einleitung</i>	4
1.1	Anlass, Inhalt und Rechtswirkung der Planung _____	4
1.2	Verfahrensübersicht _____	4
1.3	Allgemeine Angaben zur Stadt Annaburg und OT Löben _____	5
1.4	Lage im Raum _____	6
2	<i>Planungsbericht</i>	7
2.1	Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen _____	7
2.1.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan	7
2.1.2	Flächennutzungsplan	7
2.1.3	Innenbereichssatzung	7
2.1.4	Schutzgebiete gemäß BNatSchG und WHG.....	7
2.1.5	Bergbaugebiete und sonstige Abbaugebiete, Altlasten.....	7
2.1.5.1	Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe	7
2.1.5.2	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen.....	8
2.2	Denkmale i.S. DenkmSchG LSA _____	8
2.2.1	Baudenkmale	8
2.2.2	Bodendenkmale	8
2.3	Erschließung _____	8
2.3.1	Straßenverkehr	8
2.3.2	Energieversorgung.....	8
2.3.3	Telekommunikationsversorgung	8
2.3.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	8
2.3.5	Wärmeversorgung	9
2.3.6	Abfallentsorgung.....	9
2.3.7	Niederschlagswasser.....	9
2.3.8	Löschwasser	9
2.3.9	Hinweise für die Bauausführung	9
2.3.9.1	Grenzabmarkungen (Stellungnahme Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)	9
2.3.9.2	Gastronomie (Stellungnahme WAZV Elbe-Elster, Jessen)	10
2.3.9.3	Bodendenkmalschutz (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)	10
2.3.9.4	Grundwasser (Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt).....	10
2.4	Ziel und Zweck der Planung _____	10
2.5	Vorhabensbeschreibung _____	10
2.6	Planungskonzept _____	11
2.6.1	Städtebauliches Konzept	11
2.6.2	Landschaftsplanerisches Konzept	11
2.7	Planerische Abwägung des Vorhabens _____	11
2.7.1	Planungsinstrument Außenbereichssatzung.....	11
2.7.2	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	12
2.7.3	Umweltprüfung, Artenschutz	12
2.7.4	Landes- und Regionalplanung	12
3	<i>Inhalte und Festsetzungen</i>	12
3.1	Geltungsbereich _____	12
3.2	Vorhaben _____	12
3.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) _____	12
4	<i>Naturschutzrechtliche Bewertung</i>	13
4.1	Schutzgebiete _____	13

4.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kulturgüter)	13
4.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
4.2.2	Schutzgut Boden.....	15
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	15
4.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	16
4.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	16
4.2.6	Schutzgut Kulturgüter.....	16
5	Beschreibung der Auswirkungen der Außenbereichssatzung	16
5.1	Schutzgebiete	16
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
5.3	Schutzgut Boden	17
5.4	Schutzgut Wasser	17
5.5	Schutzgut Klima und Luft	18
5.6	Schutzgut Landschaftsbild	18
5.7	Schutzgut Kulturgüter	18
6	Zusammenfassung der naturschutzrechtlichen Bewertung	19
7	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	19

Tabelle 1: angrenzende Schutzgebiete

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Satzungsgebiet

Tabelle 3: versiegelte Fläche im Satzungsgebiet

Abbildung 1: Rasenfläche mit Einzelbaum

Abbildung 2: bebaute Fläche

Anlage 1: Bestandsplan Strom

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser und Abwasser

1 Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Rechtswirkung der Planung

Der ortsansässige Anwohner der Grundstücke Löben 20 und 21 beabsichtigt am Standort neben den vorhandenen Wohnnutzungen auch kleine Handwerks- und Gewerbenutzungen.

Der Standort befindet sich nicht im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sondern im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen für bebaute Gebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, mit einer Außenbereichssatzung die bewirkt, dass die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB genannten öffentlichen Belange bei der Prüfung der Zulässigkeit der beabsichtigten Wohn- und Gewerbenutzungen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ausgeblendet werden. Die anderen öffentlichen Belange mit besonderer Bedeutung:

- Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes
- Belange der Ver- und Entsorgung des Gebietes

können dem geplanten Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Auf Antrag des ortsansässigen Anwohners hat der Stadtrat der Stadt Annaburg in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.02.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Löben 20 und 21“ für die Flurstücke 209, 210 und 115 der Flur 3, Gemarkung Löben, beschlossen.

Die Außenbereichssatzung besteht aus:

- Planzeichnung M 1:1000
- Begründung

Sie ist digital auf Grundlage der amtlichen Katasterkarte (ALK) erstellt.

Die Rechtswirkung begründet sich im BauGB § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB.

1.2 Verfahrensübersicht

Planungsart:	Außenbereichssatzung
Vorhabensbezeichnung:	„Löben 20 und 21“
Stadt:	Annaburg
Ortsteil:	Löben
Landkreis:	Wittenberg
Region:	Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Planungsträger:	Stadt Annaburg Torgauer Straße 52 06925 Annaburg
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

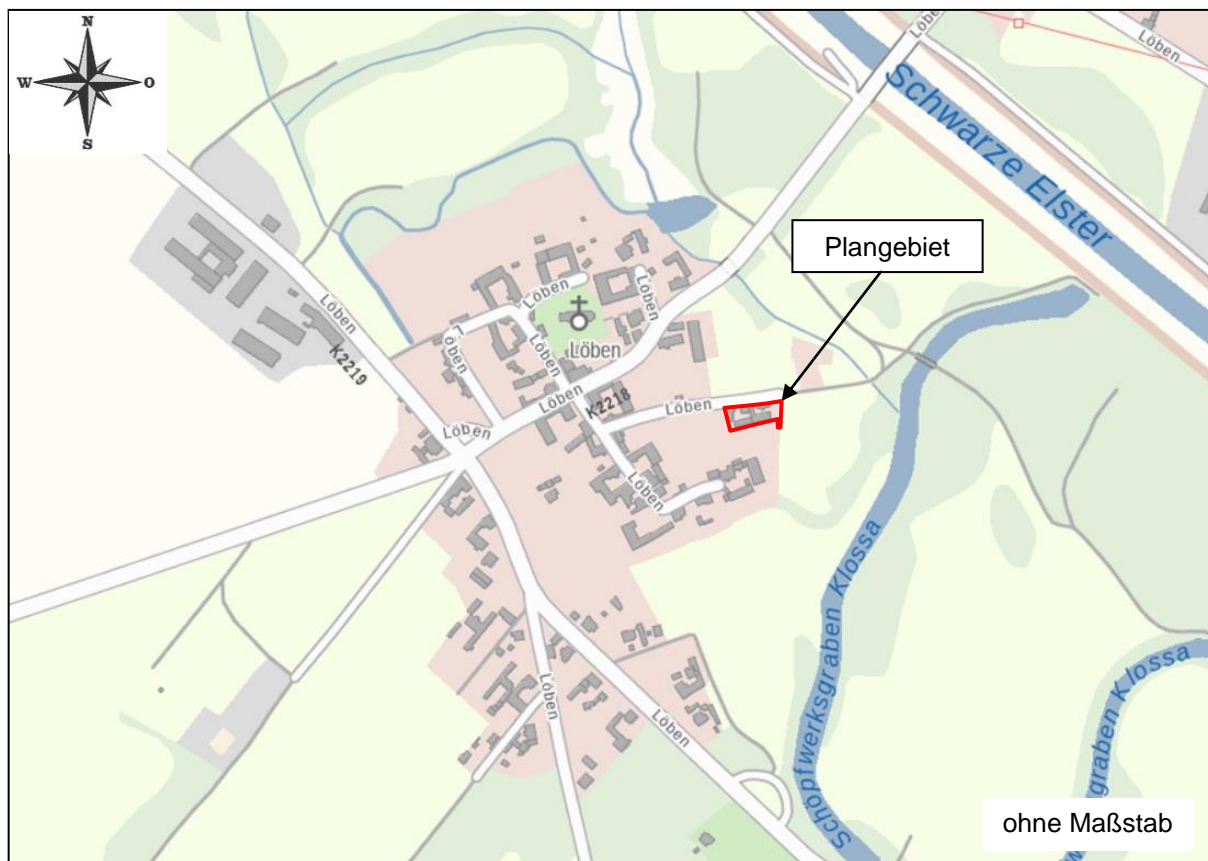
Antrag auf Aufstellung	vom 10.01.2020
Aufstellungsbeschluss der SVV	vom 18.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Annaburg	vom 09.03.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung mit Schreiben	vom 09.04.2020
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf	vom 09.04.2020
Mitteilung der Ziele der Raumordnung mit Schreiben	vom 24.04.2020
Beschluss der SVV über den Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom 23.06.2020
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Annaburg	vom 13.07.2020
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden von/während der Offenlegung mit Schreiben	vom 29.06.2020
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	21.07.20 – 21.08.20
Beschluss der SVV über die Abwägung und Satzung	vom
Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt der Stadt Annaburg	am
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Stadt Annaburg	am

1.3 Allgemeine Angaben zur Stadt Annaburg und OT Löben

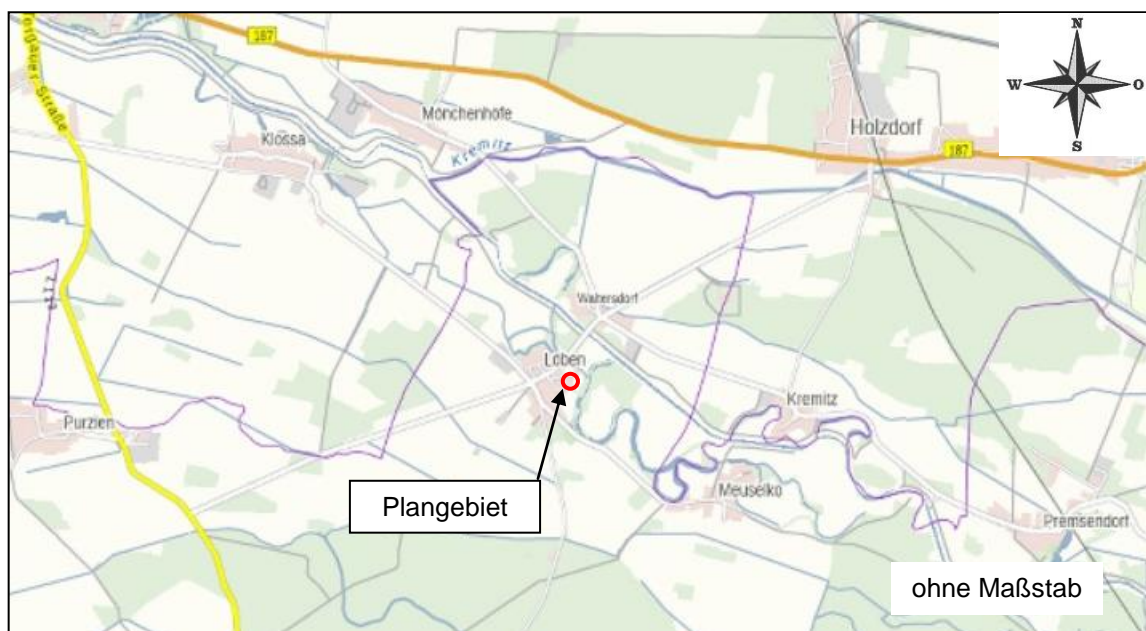
Die Stadt Annaburg mit ihren Ortsteilen Annaburg, Axien, Bethau, Gehmen, Groß Naundorf, Kolonie, Labrun, Lebien, Löben, Meuselko, Plossig, Prensendorf, Prettin und Purzien, liegt im Osten des Landes Sachsen-Anhalt. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Wittenberg.

Der Ortsteil Löben liegt nordöstlich der Stadt Annaburg. Der Ortsteil Löben liegt südlich und nördlich der Schwarzen Elster. Im südlichen Ortsteil steht eine Kirche, welche im Jahr 1250 erbaut wurde, sowie ein Fachwerk-Bauernhaus, welches 1750 erbaut wurde. Ansonsten befinden sich im südlichen Ortsteil Hofstellen mit großen Grünlandgärten. Löben ist über die K 2218 mit Anbindung an die Bundesstraße B187 verkehrlich erschlossen.

1.4 Lage im Raum



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer

2 Planungsbericht

2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen

2.1.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
Ziele der Raumordnung befinden sich nicht in Aufstellung.
 Nach dem Ziel 26 des LEP-ST 2010 ist die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Löben auf die Eigenentwicklung auszurichten, da der Ortsteil Löben entsprechend dem Sachlichen Teilplan keinen zentralörtlichen Status hat.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung von Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 27.03.2014 (in Kraft seit dem 26.07.2014).
 Nach dem Ziel 3 Nr. 2 i.V.m. der Beikarte B3 ist das Siedlungsgebiet der Stadt Annaburg als Grundzentrum ausgewiesen. Der OT Löben hat keinen zentralen Status.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018), Bekanntmachung der Genehmigung vom 21.12.2018 im Amtsblatt des Landkreises Wittenberg am 27.04.2019.
 Nach dem Ziel 14 Nr. III REP A-B-W 2018 befindet sich das Satzungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Elsteraue und Annaburger Heide“. Im Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind Nutzungen ausgeschlossen, die mit der Vorrangnutzung nicht vereinbar sind. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur „Elsteraue und Annaburger Heide“ sind:
 Schutz und Entwicklung einer naturnahen, jedoch teilweise eingedeichten Auenlandschaft zur Erhaltung der reichen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere der vielfältigen Brut- und Rastvogelvorkommen.
 Bewahrung der abwechslungsreichen, von Dünen, offenen Heiden und Sandrasen, Wäldern, Feuchtgebieten, Fließ- und Standgewässern geprägten Landschaft der Annaburger Heide mit den typischen Arten und Lebensgemeinschaften.
 Die Stadt Annaburg geht davon aus, dass die seit Jahrhunderten bestehende Hofnutzung mit der geplanten untergeordneten handwerklichen und gewerblichen Nutzung zur Förderung des Naturschutzes, der Gesundheit und des Brauchtums mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen mit der Vorrangnutzung des Vorranggebietes „Elsteraue und Annaburger Heide“ vereinbar ist.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaburg verfügt für den OT Löben über keinen gültigen Flächennutzungsplan.

2.1.3 Innenbereichssatzung

Die Stadt Annaburg verfügt für den OT Löben über keine gültige Innenbereichssatzung.

2.1.4 Schutzgebiete gemäß BNatSchG und WHG

Quelle: Bundesamt für Naturschutz und Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt

Es befinden sich keine Schutzgebiete i.S. BNatSchG und WHG i.V.m. WG LSA im Satzungsgebiet.

2.1.5 Bergbauggebiete und sonstige Abbauggebiete, Altlasten

2.1.5.1 Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Belange des LAGB sind nicht betroffen.

2.1.5.2 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Wittenberg – untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Altlasten:

Im Satzungsgebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

2.2 Denkmale i.S. DenkmSchG LSA

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

2.2.1 Baudenkmale

Im Satzungsgebiet befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt das Baudenkmal „Bauernhaus“ mit der Objektnummer: 09435151. Das Denkmal wird im Satzungslageplan nachrichtlich übernommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind nach Maßgabe des DenkmSchG LSA zu beachten.

2.2.2 Bodendenkmale

Im Satzungsgebiet sind Bodendenkmale derzeit nicht bekannt. Bei unerwarteten Funden besteht Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA.

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Satzungsgebietes ist mit Anschluss an die kommunale Straße „Löben“ vorhanden.

Der Baulastträger ist die
 Stadt Annaburg
 Torgauer Straße 52
 06925 Annaburg.

Die öffentliche Straßenliegenschaft ist ca. 170m lang und ca. 3-5m breit. Die Straße endet am Satzungsgebiet mit einem privaten Wendeplatz auf dem Flurstück 116 außerhalb der Außenbereichssatzung.

2.3.2 Energieversorgung

Das Satzungsgebiet ist erschlossen.

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist in der Begründung als Anlage 1 aufgenommen.

Zuständig ist
 MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz
 PF 15 60 54
 03060 Cottbus.

2.3.3 Telekommunikationsversorgung

Das Satzungsgebiet ist erschlossen.

Zuständig ist
 Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 Kaiserslauterer Straße 75
 06128 Halle (Saale)

2.3.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Satzungsgebiet ist erschlossen.

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist in der Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Zuständig ist
 Wasser- und Abwasserzweckverband
 Elbe-Elster-Jessen
 Jessener Straße 14
 06917 Jessen OT Grabo.

2.3.5 Wärmeversorgung

Das Satzungsgebiet ist durch eine Erdwärmepumpe versorgt.

2.3.6 Abfallentsorgung

Entsorgungsträger ist: Landkreis Wittenberg
Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Breitscheidstr. 3
06886 Lutherstadt Wittenberg.

Alle im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Die in privaten Haushaltungen anfallenden Abfälle sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff, Holz, Schrott u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist von jedem Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

2.3.7 Niederschlagswasser

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 46 i.V.m. § 23 WHG geregelt. Es ist vorrangig auf den Grundstücken zu verwenden bzw. zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist zu beachten.

2.3.8 Löschwasser

Für das Satzungsgebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der nächste Feuerlöschbrunnen mit der benötigten Leistung befindet sich in ca. 400m Entfernung.

Für das Satzungsgebiet bedarf es zum gesicherten Brandschutz eines Nachweises im Bauantragsverfahren. Es sind Zufahrten und Fahrwege für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken i.V.m. der DIN 14090 zu berücksichtigen.

Zuständig ist: Stadt Annaburg
Torgauer Straße 52
06924 Annaburg.

2.3.9 Hinweise für die Bauausführung

2.3.9.1 Grenzabmarkungen (Stellungnahme Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, hingewiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

2.3.9.2 Gastronomie (Stellungnahme WAZV Elbe-Elster, Jessen)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei gastronomischer Nutzung die Einleitbedingungen des WAZV Jessen aus § 8 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung einzuhalten sind und bei Bedarf ein Fettabscheider zum Schutz des Kanalsystems zu installieren ist.

2.3.9.3 Bodendenkmalschutz (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA besteht, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie z.B. Scherben, Münzen u.Ä. entdeckt werden. Bauausführende sind über diese gesetzliche Festlegung aktenkundig zu belehren.

2.3.9.4 Grundwasser (Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Satzungsgebiet zeitweise oberflächennahe Grundwasserstände weniger als 2m unter Gelände auftreten. Bei Errichtung von Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser, sollte gemäß DWA-Regelwerk A138 neben der erforderlichen Durchlässigkeit des Untergrundes der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der standortkonkret ermittelten Untersuchungsergebnisse ist über die Art der Versickerungsanlage zu entscheiden und die Dimensionierung entsprechend vorzunehmen.

2.4 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Annaburg verfügt für den Ortsteil Löben über keinen gültigen Flächennutzungsplan und über keine gültige Innenbereichssatzung. Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Grundstückseigentümers, die bestehende Bebauung und Wohnnutzung mit untergeordneter handwerklicher und gewerblicher Nutzung städtebaulich zu ordnen und zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nach dem Ziel des LEP-ST 2010 ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Ziele der Raumordnung gibt es nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Elsteraue und Annaburger Heide“.

2.5 Vorhabensbeschreibung

Das Vorhabensgrundstück liegt am Ortsrand des südlichen Ortsteils von Löben. Das Vorhabensgrundstück ist durch eine Obstbaumwiese der nächstgelegenen Hofstelle vom faktischen Innenbereich des Ortes abgehängt. Das Vorhabensgrundstück ist über die kommunale Zufahrt „Löben“ öffentlich erschlossen. Die öffentliche Zufahrt ist mit Schotter befestigt und beleuchtet. Die öffentliche Zufahrt endet am Vorhabensgrundstück. Auf dem Vorhabensgrundstück befinden sich auf dem Flurstück 210 ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, welches schon 1750 erbaut wurde und neben der Kirche das zweitälteste Gebäude im Ort ist, sowie eine Scheune und ein Wirtschaftsgebäude. Das Fachwerkhaus ist saniert und wird als Wohnhaus genutzt. Die Scheune ist als Vereinsgebäude (Roggenmuhme Lausitz e.V.) für Feiern, Seminare und Gästezimmer umgebaut und genutzt.

Auf dem Flurstück 209 des Vorhabensgrundstückes befindet sich ein Wohnhaus mit Arbeitsraum für das Ingenieurbüro des Grundstückseigentümers sowie eine Scheune und ein Wirtschaftsgebäude. Das Wirtschaftsgebäude wird für die Verarbeitung und Lagerung der über dem Verein erzeugten Produkte (Obst, Gemüse, Honig, Getreide, Eier etc.) bewirtschaftet. Die Freiflächen der Flurstücke 209 und 210 sind mit Pflaster befestigt.

Die Gebäude verfügen über Anschlüsse zur Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Telekommunikation und zur Abwasserentsorgung. Auf dem Vorhabensgrundstück 115 befindet sich ein Versickerungsbecken zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Hofstelle Nr. 21. Der Grundstückseigentümer plant am Standort:

- 1 Wohnhaus denkmalgeschützt
- 1 Wohnhaus mit Büro des Ingenieurbüros
- 1 Vereinsgebäude mit Seminar- und Feierscheune, Küche und Gästezimmer
- 1 Lagerhaus mit Technik zur Verarbeitung der Produkte aus der Kleintierhaltung (Hühner, Kaninchen), Bienenzucht sowie Anbau von Obst, Gemüse und Kräutern
- 1-2 Ferienwohnungen (für die Ferienwohnungen ist der Ausbau der Scheune (Flurstück 209) mit Anhebung der Traufhöhe und Neubau eines Laubenganges geplant. Die Gebäudehöhen verändern sich nicht.)

2.6 Planungskonzept

2.6.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb der eingezäunten Grundstücke 209, 210, 115 der Flur 3 soll die bestehende Siedlungsstruktur mit ihren baulichen Anlagen und Nutzungen „Wohnen, Verarbeitung und Vermarktung von regionalen Produkten aus eigenem ökologischen Anbau, Förderung des Naturschutzes, der Gesundheit, der Bildung und Brauchtümer“ mit den dazugehörigen Bildungsseminaren, Veranstaltungen und den entsprechenden Einrichtungen und Übernachtungsmöglichkeiten, gesichert und geordnet werden.

Geplant ist eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen zu Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie dem Wohnen untergeordnete kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe städteplanerisch im Außenbereich zulässig sein.

2.6.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes „Elsteraue und Annaburger Heide“. Im Vorranggebiet sind Nutzungen ausgeschlossen, die mit der Vorrangnutzung „Entwicklung des Freiraums“ nicht vereinbar sind.

In den Geltungsbereich der Satzung werden nur die seit Jahrhunderten baulich geprägten Flächen einbezogen. Die möglichen Nutzungen der beplanten Flächen stehen der Entwicklung des Freiraums nicht entgegen.

Nachrichtlich übernommen wird das nach DenkmSchG LSA geschützte Baudenkmal „Bauernhaus“ sowie die geltenden Bestimmungen.

2.7 Planerische Abwägung des Vorhabens

2.7.1 Planungsinstrument Außenbereichssatzung

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung werden erfüllt:

Bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht

Im Satzungsgebiet sind keine zusätzlichen Bebauungen von Außenbereichsflächen möglich. Es sollen nur die Nebengebäude der ehemaligen Höfe einer dem Wohnen untergeordneten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Maßgeblich sind die zu Wohnzwecken dienenden Bebauungen. Die vorgesehene handwerkliche und gewerbliche Nutzung des Vereins zur Pflege von Naturgut und Lebensraum „Roggenmuhme“ ist der Wohnbebauung untergeordnet.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Die bebauten Außenbereichsflächen stehen schon seit Jahrhunderten als Freiraum nicht zur Verfügung.

Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen stehen im funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Wohnnutzungen und sind den Wohnnutzungen untergeordnet.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Maßstab für die Vereinbarkeit ist zunächst der Flächennutzungsplan. Ein gültiger Flächennutzungsplan der Stadt/Gemeinde liegt nicht vor. Einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB möchte die Gemeinde/Stadt nicht aufstellen. Zum einen möchte die Gemeinde/Stadt den sensiblen Freiraum des Gebietes von weiterer Bebauung und Nutzung freihalten und zum anderen kann dafür die öffentliche Verkehrserschließung aufgrund der zu schmalen Einbindesituation in die Hauptstraße nicht gewährleistet werden.

Weitere Voraussetzungen

Die gewerblichen Nutzungen sind nicht UVP-pflichtig. Das Satzungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

2.7.2 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

In den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird das Flurstück 115 einbezogen. Das Flurstück steht im funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngrundstück Nr. 21. Das Flurstück ist mit eingefriedet und dient zur Abführung des auf dem Wohngrundstück anfallenden Niederschlagswassers. Die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen auf dem Flurstück ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

2.7.3 Umweltprüfung, Artenschutz

Eine Außenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Unabhängig davon ist zu prüfen, ob der Vollzug der Satzung im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Die Außenbereichssatzung hat sich mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen auseinanderzusetzen. Es ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können. Diese Prüfung erfolgt in Kap. 4.6 der Begründung.

2.7.4 Landes- und Regionalplanung

In der Stellungnahme zum Vorentwurf der Außenbereichssatzung teilt die für die Landesplanung zuständige Stelle mit, dass keine Ziele der Raumordnung vorliegen, sodass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB davon auszugehen ist, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der regionalen Sachpläne erfolgt in der Begründung Kap. 2.1.1.

3 Inhalte und Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Löben werden gemäß der in der Planzeichnung/Lageplan M 1:1000 eingetragene Abgrenzungslinie festgelegt. Die Planzeichnung/Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

3.2 Vorhaben

Innerhalb der in Pkt. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass

- sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

3.3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Satzungsgebiet befindet sich das in der Planzeichnung/Lageplan mit Planzeichen gekennzeichnete Baudenkmal „Bauernhaus“ (Objekt-Nr. 09435151). Für das Baudenkmal sind die Maßgaben des DenkmSchG LSA zu beachten.

4 Naturschutzrechtliche Bewertung

4.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt nach BNatSchG in keinem Schutzgebiet. Angrenzend befinden sich die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete.

Tabelle 1: angrenzende Schutzgebiete

Schutzgebiets-status	Name	Entfernung vom Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	„Gewässersystem Annaburger Heide südöstlich von Jessen“	ca. 100m
NSG	„Alte Elster und Rohrbornwiesen“	ca. 2.500m
LSG	„Thiergarten Annaburg“	ca. 4.000m
WHG	Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster (HQ ₁₀₀)	ca. 300m
WHG	Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster	ca. 300m
SPA	Annaburger Heide	ca. 1.400m

4.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kulturgüter)

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Biotoptypen wurden durch Kartierung erfasst (vgl. Abbildung 1 und 2). Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung.

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Satzungsgebiet

Bestand			
Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung	Wert	Fläche m²	gesamt
Code	A	B	C=AxB
BW bebaute Flächen	0	846	0
GSA Ansaatgrünland	7	264	1.848
HEX Sonstiger Einzelbaum	12	50	600
Biotopwertpunkte			2.448

Abbildung 1: Rasenfläche mit Einzelbaum



Abbildung 2: bebaute Fläche



Gehölzschutz

Gemäß Baumschutzverordnung (BVO) des Landkreises Wittenberg sind die vorhandenen Gehölze im Außenbereich (Sträucher größer 2,00 m und Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) unter besonderen Schutz gestellt. Gemäß § 4 Abs. 1 der BVO ist es verboten, geschützte Gehölze oder Teile von ihnen zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Tiere und Artenschutz

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben. Erst auf dieser Ebene können sie abschließend beurteilt und gelöst werden. Im Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung ist zu prüfen, ob der Vollzug des Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Bei der Begehung des Satzungsgebietes wurden keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Das liegt u.a. an der intensiven Nutzung des Gebietes und an fehlenden Lebensräumen und Habitaten.

4.2.2 Schutzgut Boden

Geologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Elbe-Elster-Tiefland.

Boden

Geologisch lagern unter der Oberbodenschicht Schluff, Feinsand und Auelehm. Das Satzungsgebiet ist laut Landesamt für Geologie und Bergwesen durch Niederterrassen und Talsand geprägt. Ca. 846m² Fläche des Satzungsgebietes ist überbaut bzw. versiegelt. Durch die vorhandene Bodenversiegelung ist der anstehende Boden für den Naturhaushalt teilweise nicht mehr verfügbar und weist im Bereich von nicht versiegelten Abstandsflächen ein gestörtes Bodenpotential auf. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Tabelle 3: versiegelte Fläche im Satzungsgebiet

Versiegelungsart	Größe	Faktor	Anrechenbare Versiegelungsfläche
Bauwerke (Wohn- und Nebengebäude)	536m ²	1:1	536m ²
Verbundpflaster	260m ²	1:0,5	130m ²
Ökopflaster	50m ²	1:0,2	10m ²
Gesamt	846m²		676m²

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung beträgt ca. 1.160m². Aus den vorhandenen versiegelten Flächen ermittelt sich eine überbaute Grundstücksfläche von GRZ 0,58. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach WHG und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Satzungsgebiet.

Grundwasser

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauungen können durch Vorortversickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden. Im vorliegenden Fall wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate werden durch die Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt.

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Satzungsgebiet liegt im Einflussbereich des kontinental getönten ostdeutschen Binnenklimas. Dieses ist durch hohe Temperaturdifferenzen im Jahresgang gekennzeichnet. Der mittlere Niederschlag beträgt ca. 598mm/Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 8,6 °C. Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Lage am Ortsrand bestimmt. Für das klimatische Regenerationspotential sind die Frischluftproduktion und die lufthygienische Filterfunktion Wald von Bedeutung, die beide deutlich über denen des Freilandes liegen und die nahegelegenen Siedlungen begünstigen. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist sehr gering. Die lokalklimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Bestandsverhältnissen nicht. Emissionen treten durch die geplanten Nutzungen nicht auf. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf die klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Satzungsgebietes bestimmen die vorhandenen baulichen Anlagen, vor allem das denkmalgeschützte Fachwerkhaus. Desweiteren tragen die angrenzenden Ortsbebauungen und landschaftsgliedernden Elemente (Baumgruppen und Gräben) maßgeblich zu dem bestehenden ländlichen Raumcharakter bei.

4.2.6 Schutzgut Kulturgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Im Satzungsgebiet ist eine geschütztes Baudenkmal „Bauernhaus“ registriert (Objekt-Nr.: 09435151).

5 Beschreibung der Auswirkungen der Außenbereichssatzung

5.1 Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten i.V.m. den zulässigen Bebauungen und Nutzungen im Satzungsgebiet werden keine Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzziele innerhalb der Schutzgebiete prognostiziert.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen können unter anderem sein:

- Lebensraumverlust/ Biotopzerstörung,
- Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen wertgebender Arten, die den langfristigen Erhalt der betreffenden Population sowie deren Entwicklungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten gefährdet,
- Beeinträchtigung von Biotopverbindungselementen, wenn es sich um überregional bedeutsame Lebensraumkorridore handelt,
- Betriebsbedingte (dauerhafte) Beeinträchtigung von Populationen/Biotopen durch Lärm, Licht oder Abgase, wenn wertbestimmende Arten/Biotope betroffen sind,
- Grundwasserabsenkungen, Wasserstandsveränderungen bei Oberflächengewässern, wenn davon abhängige Biotope betroffen sind.

Im Satzungsgebiet befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil. Bei einer Beeinträchtigung gilt die Baumschutzverordnung (BVO) des Landkreises Wittenberg.

Die artenschutzfachliche Begutachtung stellte keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Satzungsgebiet fest.

Die Belange wild lebender Tiere nach § 39 BNatSchG und der besonders geschützten Tiere nach § 44 BNatSchG werden durch das Inkrafttreten der Satzung nicht außer Kraft gesetzt.

Da die Außenbereichssatzung kein Baurecht darstellt, ist die artenschutzfachliche Betrachtung im Baugenehmigungsverfahren zwingend. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht festgestellt werden.

5.3 Schutzgut Boden

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können unter anderem sein:

- Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung,
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung,
- Deutliche Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt,
- Stoffeinträge (Nährstoffe, organische Verbindungen, Schwermetalle, Salze).

Ziel der Außenbereichssatzung ist neben der Wohnnutzung auch der Wohnnutzung untergeordnete handwerkliche und gewerbliche Nutzungen und diesbezüglich Umbaumaßnahmen der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Kommt es dabei zu zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen durch Versiegelung von zuvor unversiegelten Böden, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

5.4 Schutzgut Wasser

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser können unter anderem sein:

- deutliche Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Verlust versickerungsfähiger Grundflächen (Versiegelung, Nutzungsänderung),
- Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität und Dynamik) durch Grundwasserentnahme oder -anstieg, die sich auf die Standort- und Lebensbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften derart auswirken, dass negative Populationsveränderungen (z.B. von seltenen und gefährdeten oder spezialisierten Arten zu Allerweltsarten, geringere Reproduktionsrate) und Änderungen in der Bodenentwicklung zu erwarten sind,
- Veränderung der Grundwasserströmungsverhältnisse, die die Standort- und Lebensbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften oder das oberflächliche Austreten von Grundwasser (Quellbereiche) wesentlich beeinträchtigen können,
- Beeinträchtigung der Gewässergüte von Grund- und Oberflächenwasser durch direkten Stoffeintrag oder durch Verunreinigung von Deckschichten,
- Beseitigung von Oberflächengewässern,
- Veränderungen der Gewässerstruktur (Uferabgrabung, Sohlbaggerung) oder der Abfluss- bzw. Strömungsverhältnisse, die zum Verlust oder wesentlicher Veränderung prägender Strukturen oder der Standortbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften führen können,
- starke Beeinträchtigung des Selbstreinigungsvermögens der Oberflächengewässer durch Verlust der Ufervegetation, Einbau von Spundwänden, Sedimententnahme,
- Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen, die das Abflussgeschehen bei Starkniederschlagsereignissen negativ beeinflussen kann.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Satzungsgebiet. Da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird und oben genannte erhebliche Beeinträchtigungen für das Oberflächen- und Grundwasser nicht zu unterstellen sind, werden durch die Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblich Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft können unter anderem sein:

- grundlegende Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse (Verlust oder Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion) z.B. durch großflächige Überbauung, Beseitigung der Vegetationsdecke oder Versiegelung,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches durch Vorhaben innerhalb von Luftaustauschbahnen oder -räumen, die als Barriere wirken können (Dämme, Hochbauten, ggf. Aufforstung),
- Beeinträchtigung von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag, der geeignet ist, die Luftqualitätsparameter wesentlich zu verändern.

Aufgrund der Vorbelastungen und Geringfügigkeit des Vorhabens sind die vorgenannten erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft nicht zu unterstellen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblich Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können unter anderem sein:

- Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente,
- Visuelle Störung/Überprägung des Landschaftsbildes sowie Zerschneidungseffekte, wenn besondere ästhetische Qualitäten/Werte der Landschaft überformt bzw. gemindert werden,
- Zerstörung / deutliche Funktionsminderung von Elementen, Strukturen oder Landschaftsteilen, die Träger kulturhistorischer bzw. landesgeschichtlicher Informationen sind oder Symbolgehalte wie Heimatgefühl vermitteln,
- Akustische Beeinträchtigung des Landschaftserlebens /Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhte Beurteilungspegel, die Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards,
- Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft v. a. durch die Beseitigung/ Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen,
- Sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft im Einzelfall, z.B. durch das Bewegungsbild des Verkehrsaufkommens oder Geruchsbelästigung handelt.

Ziel der Außenbereichssatzung ist neben der Wohnnutzung auch der Wohnnutzung untergeordnete handwerkliche und gewerbliche Nutzungen und diesbezüglich Umbaumaßnahmen der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Eine erhebliche Steigerung des Quell- und Zielverkehrs ist nicht zu erwarten. Ob etwas erheblich auf das Landschaftsbild wirkt, hängt unter anderem von der Aufgeschlossenheit des Durchschnittsbetrachters ab, der das Landschaftsbild bei großflächiger Betrachtungsweise als gestört empfinden muss. Dies ist in der Regel immer dann der Fall, wenn ein Eingriff als Fremdkörper in der Landschaft erscheint und daher einen negativ prägenden Einfluss hat. Ebenso verhält es sich, wenn plötzlich etwas aus der Landschaft entfernt wird wie prägende Bäume und großflächige Gehölzstrukturen.

Da die Fläche vorhandene Bebauungen überplant und oben genannte Kriterien nicht zutreffen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild nicht zu unterstellen.

5.7 Schutzgut Kulturgüter

Im Satzungsgebiet befindet sich ein geschütztes Baudenkmal „Bauernhaus“ (Objekt-Nr.: 09435151). Im Plandokument ist das geschützte Baudenkmal sowie die geltenden Bestimmungen nach Maßgabe des DenkmSchG LSA gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Außenbereichssatzung nicht zu unterstellen.

6 Zusammenfassung der naturschutzrechtlichen Bewertung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung beinhaltet die Flurstücke 209, 210 und 115 der Flur 3 der Gemarkung Löben mit einer Größe von insgesamt 1.160m². Das Satzungsgebiet ist auf ca. 60% bereits bebaut bzw. befestigt. Das Satzungsgebiet ist verkehrlich und medienseitig erschlossen.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Annaburg auf Antrag des Grundstückseigentümers die bestehende Wohn- und Vereinsbebauung und Nutzung städtebaulich zu ordnen und zu sichern.

Nach der Vorhabensbeschreibung besteht im Satzungsgebiet vorrangig eine Wohnnutzung. Die gewerbliche Nutzung durch den Verein „Roggenmuhme“ ist u.a. für die Aufbringung der Unterhaltungskosten der Hofstellen notwendig.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Annaburg die am Standort bestehende Bebauung und Nutzung städtebaulich zu ordnen und zu sichern. Das Vorhaben entspricht dem Maßnahmenkatalog des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK) der Stadt Annaburg und steht nicht im Widerspruch zum Vorranggebiet „Elsteraue und Annaburger Heide“. Mit dem Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter prognostiziert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Außenbereichssatzung „Löben 20 und 21“ den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

7 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 4. Dezember 2000 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 20. Januar 2001, S. 4) berichtigt im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 03. Februar 2001 auf S. 6 und bestätigt durch Verordnung des Landkreises Wittenberg vom 31. März 2009 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 11. April 2009, S. 3), zuletzt geändert durch Erste Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 4. April 2018 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wittenberg vom 14. April 2018, S.2)
- Wasserhaushaltsgesetz (WG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Mai 2020