



## Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: 2025/005  
Amt/ Fachbereich Bauamt  
Anlagen: Anlage Übersichtsplan Satzungsgebiet

| Beratungsfolge            | Termin     | Beratung                |
|---------------------------|------------|-------------------------|
| Bau- und Vergabeausschuss | 03.02.2025 | Vorberatung öffentlich  |
| Hauptausschuss            |            | Vorberatung öffentlich  |
| Stadtrat                  |            | Entscheidung öffentlich |

### Gegenstand der Vorlage

**Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2-4“, der Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz**

### Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschließt:

Für das Gebiet der Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flurstücke 19, 20/5, 20/6, 377/1 und Teile der Flurstücke 377/2, 375/3, 376/3, 214/2, 21, 22, 23, 18 und 1/1, gemäß beigefügtem Lageplan (Anlage), wird eine Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2-4“ der Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz aufgestellt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung:

Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2-4“ der Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz ist der Antrag der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer Hr. Heller und Fr. Anspach.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19, 20/5, 20/6, 377/1 und Teile der Flurstücke 377/2, 375/3, 376/3, 214/2, 21, 22, 23, 18 und 1/1 der Flur 2 in der Gemarkung Schweinitz, gemäß beigefügtem Lageplan.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie im Landschaftsschutzgebiet „Arndorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Schweinitz ist das Plangebiet als Erholungsgebiet dargestellt.

Am Standort befinden sich bauliche Anlagen eines ehemaligen Kinderferienlagers, bestehend aus dem „Haus am Wald“, Nebengebäude, Sanitärgebäude und Finnhütten. Nach der nationalen Wende wurde das Areal als Hotel und heute als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Verkehrlich erschlossen ist das Waldhausgelände über den mit Pflaster befestigten

Hirschweg mit Anbindung an den Grenzweg. Der Verkehrsweg ist beleuchtet und verfügt über befestigte Parkflächen. Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden. Der Eigentümer plant zukünftig ein Kinder- und Jugendheim mit Therapie z. B. Physiotherapie, Sporttherapie und Wohnen zu betreiben.

Ein Umnutzungsantrag wurde gestellt (AZ: 63-01080-2023-16).

Die Eigentümerin des Flurstückes 20/5 (Hirschweg 4) hat das bebaute Grundstück (Wohnhaus und Garage / Carport) zu Wohnzwecken über Makler / Bank erworben. Das Bauordnungsamt des Landkreises Wittenberg hat festgestellt, dass dafür keine Genehmigung vorliegt und auch nachträglich nicht erteilt werden kann (AZ: 63-02149-2023-16).

Um eine Abrissverfügung des Wohnhauses entgegenzuwirken und die geplante Nutzung des Waldhausgrundstückes als Kinder- und Jugendheim planungsrechtlich zu sichern, wurden im Vorfeld zahlreiche Gespräche zwischen den Beteiligten, dem Landkreis Wittenberg (Bauordnungsamt) und der Stadtverwaltung Jessen geführt.

Im Ergebnis der Gespräche wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB festgelegt.

In Vorbereitung der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde der Geltungsbereich i. V. m. einer artenschutzfachlichen Analyse durch geocard, Dr. U. Zuppke, festgelegt.

Durch das Planungsbüro wurde geklärt, ob eine naturschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 5 LSG-Verordnung in Aussicht gestellt werden kann. Mit Schreiben vom 26.09.2024 hat die untere Naturschutzbehörde diese Erlaubnis in Aussicht gestellt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über das private Waldhausgrundstück.

Die Zustimmungen, u.a. auch zur Einbeziehung des Grundstückes Hirschweg 3, liegen vor.

Eine Außenbereichssatzung hat nur die Aufgabe, eine sich bereits tatsächlich abzeichnende Entwicklung aufzunehmen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegen vor, da

- die vorhandene Bebauung im Außenbereich eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Siedlungsansatz qualifiziert, sodass der Außenbereich dort seine Funktion als Freiraum schon nur mit wesentlichen Einschränkungen ausüben kann
- das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und der geordneten städtebaulichen Entwicklung naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

Verfahren der Aufstellung:

Anzuwenden ist gemäß § 35 Abs. 6 S. 5 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Danach kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 abgesehen werden, wenn in der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses darauf hingewiesen wird, wo und in welchen Fristen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planaufstellung unterrichten kann und Anregungen und Bedenken zur Planaufstellung schriftlich äußern kann.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist bei einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

Anlagen: Übersichtsplan Satzungsgebiet