Außenbereichssatzung
„Schweinitz, Hirschweg 2 – 4“
der Stadt Jessen (Elster), Ortsteil Schweinitz

Rechtsgrundlagen: § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

1.1 Anlass, Inhalt und Rechtswirkung der Planung 4

1.2 Verfahrensübersicht 4

1.3 Allgemeine Angaben zur Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz 5

1.4 Lage des Vorhabens im Raum 6

2 Planungsbericht 6

2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen 6

2.1.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan 6
2.1.2 Regionalplan 6
2.1.3 Flächennutzungsplan 7
2.1.4 Schutzgebiete 7
2.1.5 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete 7
2.1.6 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen 8
2.1.7 Flächen für die Landwirtschaft 8

2.2 Denkmale i.S. DenkmSchG LSA 9

2.3 Erschließung 9

2.3.1 Straßenverkehr 9
2.3.2 Energieversorgung 9
2.3.3 Telekommunikationsversorgung 9
2.3.4 Trinkwasserversorgung 10
2.3.5 Schmutzwasserentsorgung (dezentrale Lösung) 10
2.3.6 Wärmeversorgung 11
2.3.7 Abfallbeseitigung 12
2.3.8 Niederschlagswasserentsorgung 12
2.3.9 Löschwasser 12

2.4 Beschreibung des Satzungsgebietes 12

2.5 Städtebauliches Konzept 13

2.6 Planerische Abwägung des Vorhabens 13

2.6.1 Planungsinstrument Außenbereichssatzung 13
2.6.2 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 13
2.6.3 Umweltprüfung, Artenschutz 13

3 Inhalte und Festsetzungen 14

3.1 Geltungsbereich 14

3.2 Vorhaben 14

3.3 Zulässigkeitsbestimmungen 14

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO) 14
3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) 14

3.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 14

3.5 Hinweise 14

3.5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 14
3.5.2 Gehölzschutz 14

3.6 Hinweise der Behörden 14

3.6.1 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Wasserbehörde 14
3.6.2 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Forstbehörde 15

4 Naturschutzrechtliche Bewertung 15

4.1 Schutzgebiete 15

4.1.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) 15

4.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kulturgüter) 16

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere 16

4.2.2 Schutzgut Boden 19
4.2.3 Schutzgut Wasser 19
4.2.4 Schutzgut Klima und Luft 19
4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 19
4.2.6 Schutzgut Mensch 20
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20

5 Beschreibung der Auswirkungen der Außenbereichssatzung 20

5.1 Schutzgebiete – LSG „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ 20

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 21

5.3 Schutzgut Boden 22

5.4 Schutzgut Wasser 23

5.5 Schutzgut Klima und Luft 23

5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 23

5.7 Schutzgut Mensch 24

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 25

6 Zusammenfassung der naturschutzrechtlichen Bewertung 25

7 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze 26

Tabelle 1: angrenzende Schutzgebiete
Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Satzungsgebiet

Abbildung 1: Räumliche Lage des Satzungsgebietes
Abbildung 2: Übersicht zur Einordnung des Satzungsgebietes in das Landschaftsschutzgebiet
Abbildung 3: Gebüsch mit Wochenendhaus
Abbildung 4: befestigter Weg

Anlage 1: Biotopkarte
Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse (geocard, Dr. U. Zuppke)
Anlage 3: Bestandsplan Elektroenergie

1 Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Rechtswirkung der Planung

Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein Antrag zur Änderung der bisherigen Nutzungen der am Standort Schweinitz, Hirschweg 2-4 vorhandenen baulichen Anlagen, in Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung als Kinder- und Jugendheim.
Zum Sachverhalt wurden zwischen der Stadt Jessen (Elster), dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger, Planungsbüro und Bauordnungsamt LK Wittenberg, zahlreiche Absprachen geführt.
Im Ergebnis der Absprachen ist zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die am Standort geplante Wohnnutzung und der geplanten Nutzung als Kinder- und Jugendheim, das Planungsinstrument Außenbereichssatzung anzuwenden.
Eine Außenbereichssatzung ändert die Außenbereichseigenschaft nicht. Es entfallen nur bestimmte im Außenbereich zu erfüllende Zulässigkeitsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung. Damit wird in Grenzen eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich zugelassen.
Anwendungsvoraussetzungen:

- Die baulichen Anlagen innerhalb des Satzungsgebietes werden als Siedlungsansatz angesehen, da diese Flächen ihre Funktion als Produktionsraum für die Landwirtschaft seit Jahrzehnten nicht mehr erfüllen können.
- Vereinbarkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:
  Maßstab ist zunächst der Flächennutzungsplan. Hier ist das Satzungsgebiet aufgrund der damaligen Nutzung als Kinderferienlager als Erholungsgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan steht der Außenbereichssatzung nicht entgegen. Eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes ist durch den festgelegten Geltungsbereich der Satzung nicht möglich. Das beabsichtigte Satzungsgebiet ist bzw. wird durch die Eigentümer / Anlieger verkehrlich und medienseitig erschlossen.
Eine naturschutzfachliche Erlaubnis aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ wurde auf Antrag mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 26.09.2024 in Aussicht gestellt.
Artenschutzrechtliche Gründe stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen. Ein Gutachten wurde erstellt. Die Durchsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft obliegt der Behörde im Bauantragsverfahren.

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.04.2025 (Beschluss-Nr. 13/2025) die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2 – 4“ für 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, 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:	„Schweinitz, Hirschweg 2 – 4“
Stadt:	Jessen (Elster)
Ortsteil:	Schweinitz
Landkreis:	Wittenberg
Region:	Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Planungsträger:	Stadt Jessen (Elster) Schlossstraße 11 06917 Jessen
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

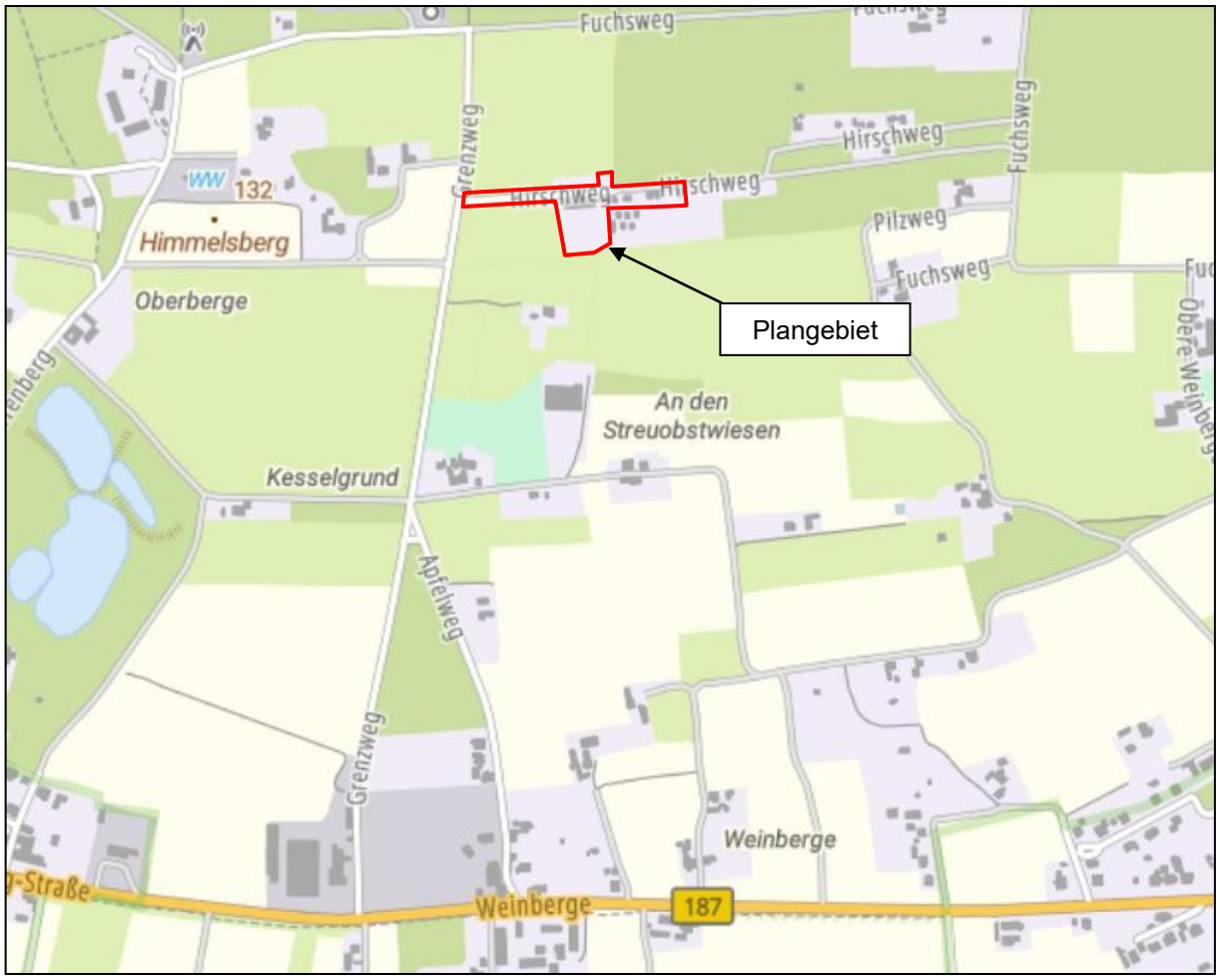
Aufstellungsbeschluss des Bau- und Vergabeausschusses	vom 23.04.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 16.05.2025
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB	vom 24.06.2025
Beschluss über den Entwurf und zur öffentlichen Auslegung	vom 23.06.2026
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 17.07.2026
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB	vom 20.07.2026
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum	21.07.26 – 21.08.26
Beschluss des Stadtrates über die Abwägung und Satzung	vom ……
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom …….
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am …….

1.3 Allgemeine Angaben zur Stadt Jessen (Elster), OT Schweinitz

Die Stadt Jessen liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Zur Stadt gehören 44 Ortsteile. Der Ortsteil Schweinitz liegt 6 km östlich von Jessen an der B 187.
Die Stadt Jessen fungiert als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan. Der Ortsteil Schweinitz ist kein Bestandteil des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

1.4 Lage des Vorhabens im Raum

Abbildung 1: Räumliche Lage des Satzungsgebietes



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (ohne Maßstab)

2 Planungsbericht

2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen

2.1.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBI. LSA S. 160)

Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich, da die Vorhaben im Plangebiet nicht die Merkmale einer raumbedeutsamen Planung haben.

2.1.2 Regionalplan

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)

Gemäß Ziel 4 des sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge“ sind vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vor Neuausweisung zu nutzen.

2.1.3 Flächennutzungsplan

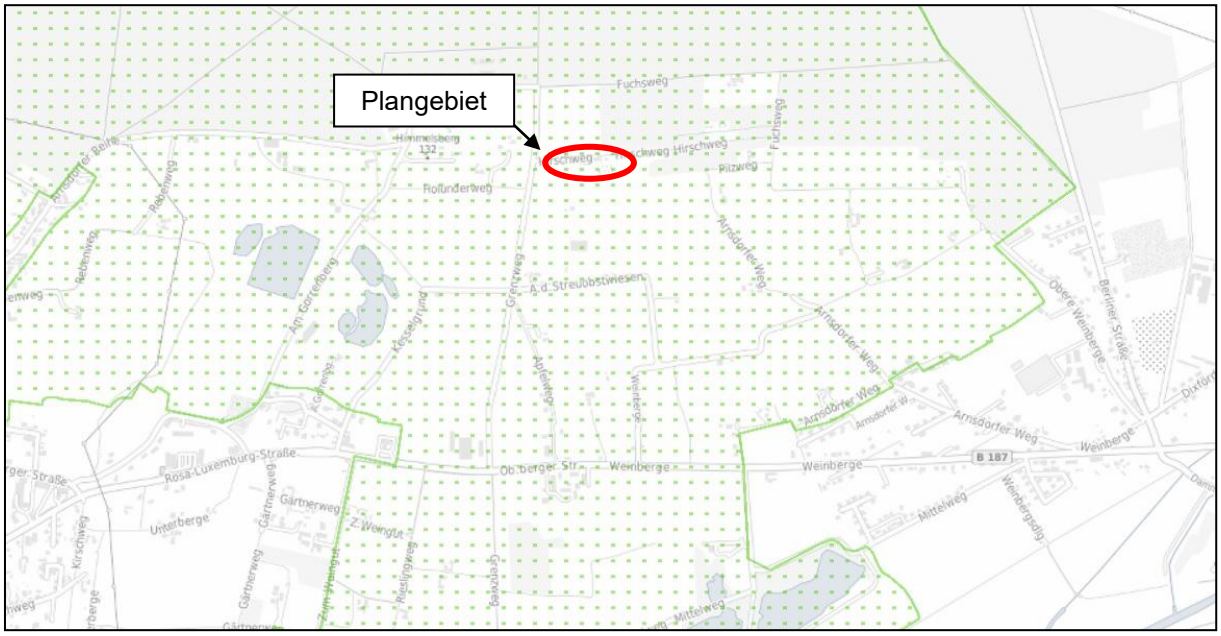
Die Stadt Jessen (Elster) verfügt für den OT Schweinitz über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Darin ist das Satzungsgebiet als „Sondergebiet für Erholung“ dargestellt.

2.1.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ (s. Abbildung 2). Im LSG gelten die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Wittenberg vom 25.06.1997, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg (Jahrgang 3, Ausgabe 13) vom 04.07.1997.
Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist eine Zustimmung / Benehmen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG erforderlich.

Abbildung 2: Übersicht zur Einordnung des Satzungsgebietes in das Landschaftsschutzgebiet



Quelle: https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de (ohne Maßstab)

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach WHG und WG LSA sind nicht berührt.

2.1.5 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Der Geltungsbereich der o. g. Außenbereichssatzung liegt vollständig innerhalb der seit dem 10.10.2023 bestehenden Bergbauberechtigung „Elbe-Elster“, Berechtigungs-Nr.: I-B-c/d-136/2023 (Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen; Sole; Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen). Die Berechtigung ist bis zum 31.10.2028 befristet. Die Anglo American Exploration Germany GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 in 65760 Eschborn ist deren Inhaberin und besitzt demzufolge die Aufsuchungsrechte (Erlaubnis; neue Aufsuchungs-rechte i.S.v. § 7 BBergG). Bei der Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht. Beeinträchtigungen der geplanten Aufstellung der Außenbereichssatzung sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau nicht zu erwarten. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, wird emp-fohlen, von o g. GmbH eine Stellungnahme einzuholen. Bei Beachtung der dort eventuell gemach-ten Auflagen und Hinweise gibt

es von Seiten des LAGB, Abteilung Bergbau keine Bedenken im Hinblick auf die Aufstellung der Außenbereichssatzung.
Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für das Satzungsgebiet nicht vor.

Geologie
Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Satzungsbereich nicht bekannt.
Im Vorfeld einer etwaigen Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Hydrogeologie
Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen in den folgenden Datenbanken frei zum Abruf bereit:

- Daten zum wasserwirtschaftlich genutzten, oberen Grundwasserleiter sind im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) unter https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/ veröffentlicht. Dort sind beispielsweise Daten zu Grundwasserhöhen, Grundwasserisohypsen, Grundwasserbeschaffenheiten und zur flächenhaften Grundwassergeschütztheit recherchierbar.
- Eine Übersicht der Wasserschutzgebiete des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht das Landesamt für Umweltschutz (LAU) unter https://lau.sachsen-anhalt.de/boden-wasser-abfall/trinkwasser/wasserversorgung-downloads/wsg-kataster.

Der Abruf dieser Informationen und deren vorhabenspezifische Bewertung sowie die Durchführung etwaiger weiterführender hydrogeologischer Untersuchungen obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung, ebenso wie die Beauftragung und Einbindung eines hierzu ggf. erforderlichen externen, orts- und sachkundigen Gutachters.
Das LAGB weist ferner darauf hin, dass sämtliche geologischen Untersuchungen nach § 8 Geologiedatengesetz gegenüber dem LAGB anzeigepflichtig und die korrespondierenden geologischen Daten (Nachweis-, Fach-, Bewertungsdaten) im gesetzlich bestimmten Umfang (vgl. §§ 8-10 GeoIDG) über-mittlungspflichtig sind. Einzelheiten können auf der Webseite des LAGB unter https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/geologiedatengesetz-1 ersehen werden.

2.1.6 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Quelle: LK Wittenberg – untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2.1.7 Flächen für die Landwirtschaft
Gemäß Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt, handelt es sich im Satzungsgebiet bei dem Flurstück 377/2 um eine Landwirtschaftsfläche.
Nach § 15 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt (LWG LSA) vom 28.10.1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen werden.
Diese in die Satzung einbezogene Fläche des Flurstückes 377/2 ist im Bestand ein befestigter und beleuchteter Erschließungsweg des vorhandenen und genehmigten Asylbewerberheimes, ehemals ein Hotel und vor 1990 ein Kinderferienlager. Von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, Zerschneidung von zusammenhängenden Schlägen usw. kann deshalb nicht ausgegangen werden.

<u>Flurneuordnung</u>
Die Flächen der Außenbereichssatzung liegen vollständig im BOV Jessen-Schweinitz-Weinberge WB4020. Nach § 34 FlurbG ist für die Außenbereichssatzung die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen.
Die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde wird im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

2.2 Denkmale i.S. DenkmSchG LSA

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Denkmale wie z.B. Münzen, Metallgegenstände u.ä. vorgefunden werden, sind diese Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA i.V. § 14 Abs. 9).

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

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

Baulastträger ist: Stadt Jessen (Elster)
Schloßstraße 11
06917 Jessen

2.3.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Das Satzungsgebiet ist erschlossen.
Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Rechtsträgers:
Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.
Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom, ist eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom) / Anschlussänderung (ANA)", eine Liegenschaftskarte und ein Lageplan der Grundstücke im Maßstab 1:500 mit eingepasstem Gebäude durch eine berechtigte Elektrofirma einzureichen. Anhand der verbindlichen Leistungsangaben wird die technische Ausführungsform erarbeitet. Der Antragsteller erhält dann ein entsprechendes Angebot. Weitere Informationen zum Thema Hausanschluss finden Sie im Internet unter: https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss/netzanschluss.
Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.
Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.
Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

2.3.3 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Kaiserslauterer Straße 75
06128 Halle / Saale

Das Satzungsgebiet ist erschlossen.
Der übergebene Anlagenbestandsplan ist Inhalt der Verfahrensakte.

Hinweise:
Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Bei der Planung und Baudurchführung Ihrer Anlagen sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 – 4) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen – in Abstimmung mit uns durchzuführen.
Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunftkabel.telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

2.3.4 Trinkwasserversorgung

Rechtsträger ist: Wasser- und Abwasserzweckverband
Elbe-Elster-Jessen
Jessener Straße 14
06917 Jessen/OT Grabo

Hinweise zur Erschließungssituation:

1. Flurstücke 19 und 22

Versorgung über eine im südlichen Bereich verlaufende, auf dem Flurstück 22 endende Trinkwasserversorgungsleitung (TW-VL) und einen Wasserzählerschacht des WAZV.
Leitung und Schacht sind zugunsten des WAZV grundbuchrechtlich gesichert.
Der Grundstückseigentümer muss folgende Voraussetzungen erfüllen:
Vorlage einer Ermittlung über den Summen- und Spitzendurchfluss sowie des Tagesverbrauchs.
Errichtung eines regelkonformen Wasserzählerschachtes durch den WAZV. Der Wasserzählerschacht ist für den Grundstückseigentümer kostenpflichtig.
Die Wasserversorgung erfolgt gemäß der Wasserversorgungssatzung sowie der Wassergebühren- und Beitragssatzung des WAZV.

2. Flurstück 20/5

Der Anschluss trassiert abgehend von der TW-VL im südlichen Bereich und trassiert über private und städtisches Grundstück bis zum Flurstück 20/5.
Voraussetzung: Klärung der privatrechtlichen Trassennutzung zur Verlegung der Leitung bis zum Flurstück 20/5 durch die Eigentümer.
Errichtung eines separaten, kostenpflichtigen Wasserzählerschachtes auf dem Flurstück 22 ist erforderlich.
Einhaltung der Satzungen des WAZV ist verbindlich.

3. Flurstück 20/6

Die Herstellung einer kostenpflichtigen Trinkwasserhausanschlussleitung ist ebenfalls über die TW-VL im südlichen Bereich möglich. Für die Herstellung ist im Antragsverfahren zu agieren. Zustimmung der Eigentümer zur Verlegung der Leitung bis zum Flurstück 20/6 durch die Eigentümer und Errichtung eines kostenpflichtigen Wasserzählerschachtes auf dem Flurstück 22 ist erforderlich.
Geltung der entsprechenden WAZV-Satzungen.

2.3.5 Schmutzwasserentsorgung (dezentrale Lösung)

Rechtsträger ist: Wasser- und Abwasserzweckverband
Elbe-Elster-Jessen
Jessener Straße 14
06917 Jessen/OT Grabo

Hinweise:

1. Flurstücke 19 und 22

Entsorgung gemäß der Schmutzwasserbeseitigungssatzung, insbesondere deren „Besonderen Vorschriften für die dezentrale Schmutzwasseranlage“.
Eigentümer müssen prüfen, ob vorhandene Anlagen den gesetzlichen und technischen Anforderungen entsprechen.
Zu beachten sind:
Einhaltung der Mindestgröße der Sammelgrube, satzungskonforme Erreichbarkeit für Fäkalienfahrzeuge des WAZV,
Rückwärtsfahren ohne Einweiser ist gemäß BGI 5104 unzulässig.
Es wird empfohlen, mit Blick auf eine zukunftsorientierte Entsorgung - insbesondere im Hinblick auf die bestehende/geplante Nutzung als Kinderheim - die Errichtung einer Kleinkläranlage mit der Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg zu prüfen.

2. Flurstück 20/5

Es gelten die gleichen Anforderungen wie bei Flurstück 19 und 22, ausgenommen die Prüfung zur Errichtung einer Kleinkläranlage.
Sollte die Entsorgung nur über eine private Zufahrt möglich sein, ist eine grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit nachzuweisen.
Eine regelmäßige Entsorgung durch den WAZV kann erst nach Nachweis dieser Eintragung erfolgen.

3. Flurstück 20/6

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen eines Antragsverfahrens durch den Eigentümer einzuleiten. Ein Antrag auf Genehmigung einer abflusslosen Sammelgrube ist über die Website des WAZV erhältlich.
Weitere Voraussetzungen wie bei den Flurstücken 19, 22 und 20/5 gelten entsprechend.

Weitere Hinweise:

Zusammenfassung
Für eine satzungskonforme Ver- und Entsorgung sind folgende Punkte zwingend zu beachten:

Wasserversorgung:
Einhaltung der Wasserversorgungssatzung sowie der Wassergebühren- und Beitragssatzung des WAZV

Schmutzwasserentsorgung (dezentral):
Einhaltung der Schmutzwasserbeseitigungssatzung sowie der Schmutzwasserbeseitigungsabgabensatzung des WAZV

Rechtliche Rahmenbedingungen:
Beachtung der Rechtsverordnungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Privatrechtliche Voraussetzungen:
Sofern für die Entsorgung private Wege oder Grundstücke befahren werden müssen, ist eine grundbuchliche Dienstbarkeit nachzuweisen.
Erst nach erfolgter Eintragung ist eine Entsorgung möglich.

Zukunftsorientierte Entsorgung:
Für die Flurstücke 19 und 22, insbesondere im Hinblick auf die bestehende und geplante Nutzung als Kinderheim, wird empfohlen, die Errichtung einer Kleinkläranlage in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zu prüfen.

2.3.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral mit Flüssiggas.

2.3.7 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: REMONDIS Wittenberg GmbH

2.3.8 Niederschlagswasserentsorgung

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.

2.3.9 Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m³/h (800 l/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).
Für das Plangebiet 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 Jessen
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)

2.4 Beschreibung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt nordwestlich der Ortssiedlung Schweinitz, nördlich der B187 / Schweinitzer Straße am Grenzweg. Umgeben ist das Satzungsgebiet von zahlreichen Einzelgehöften der ehemaligen Obst- und Weinbauern. An das Satzungsgebiet grenzen nördlich geschlossene Waldgebiete und südlich überwiegend brachliegende Flächen, welche mit Ruderal- und Magerrasen bewachsen sind, an.
Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich eingezäunte Flurstücke, bestanden mit Haus am Wald, Hirschweg 2. Das Haus am Wald wurde vor 1990 als Ferienlager erbaut und nach 1990 als Hotel genutzt. Derzeit wird es als Asylbewerberheim für elternlose männliche Flüchtlingskinder von 12 – 18 Jahren gewerblich genutzt.
Die Flurstücke sind bestanden mit I- und II-geschossigen Hauptgebäuden, einem I-geschossigen Sanitärgebäude, Nebengebäude sowie 5 baufällige Finnhütten. Auf dem Hof befinden sich geschotterte Verkehrswege, Rasen mit Ziergehölzen, Reste eines ehemaligen Schwimmbeckens und ein Volleyballplatz.
Verkehrlich erschlossen ist das Heim über den mit Pflaster befestigten Hirschweg mit Anbindung an den Grenzweg. Der Hirschweg ist beleuchtet. Vorhanden sind Parkplätze, Stromanschluss, Wasseranschluss. Die Wärmeversorgung erfolgt mit Flüssiggas. Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Sammelgruben.
An das Waldhausgelände schließt das Flurstück 20/6 an. Innerhalb des eingezäunten Grundstückes stehen zwei I-geschossige Gebäude, Hirschweg 3. Diese wurden vor 1990 erbaut und in der Erntezeit und später als Wochenendhaus genutzt. Derzeit wird das Grundstück nicht bewirtschaftet und ist deshalb stark zugewachsen.
Verkehrlich erschlossen ist das Grundstück über den mit Schotter befestigten Hirschweg. Medienseitig verfügt das Grundstück derzeit über keine Anschlüsse.
An das derzeit aufgelassene Grundstück schließen die Flurstücke 20/5 und 20/4 an. Innerhalb des eingezäunten Grundstückes 20/5 steht ein I-geschossiges Wohnhaus, Hirschweg 4. Dieses wurde nach 1990 durch Umbau von 2 Finnhütten des ehemaligen Ferienlagers ohne Baugenehmigung errichtet. Der Hof ist größtenteils gepflastert und teilweise als Terrasse und Carport überdacht. Verkehrlich erschlossen ist das Grundstück über den mit Schotter befestigten Hirschweg. Das Grundstück ist mit Strom und Wasser erschlossen.
Die Abwasserentsorgung und Wärmeversorgung erfolgen dezentral. Baumaßnahmen sind nicht mehr möglich.
Das Satzungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 5 LSG-Verordnung ist erforderlich.

2.5 Städtebauliches Konzept

Geplant ist eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. In dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden nur die seit Jahrzehnten baulich geprägten Flächen einbezogen. Nicht einbezogen werden Flächen, welche für den Biotop- und Artenschutz von besonderer Bedeutung sind. Nicht einbezogen werden die baufälligen Finnhütten und das Nebengebäude. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen zu Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie dem Wohnen nicht störende untergeordnete kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, städteplanerisch im Außenbereich zulässig sein. Die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt davon unberührt.

2.6 Planerische Abwägung des Vorhabens

2.6.1 Planungsinstrument Außenbereichssatzung

Bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht
Im geplanten Satzungsgebiet sind keine zusätzlichen Bebauungen von Außenbereichsflächen möglich. Es sollen nur Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Kinderferienlagers und ehemalige Gebäude für die Erntezeit einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt werden. Maßgeblich sind die nach § 246 Nr. 13 BauGB entstandenen Bebauungen und Nutzungen für Asylbewerber und die gesicherte Erschließung.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
Die baulichen Anlagen des ehemaligen Kinderferienlagers sowie die ehemaligen Gebäude für die Erntezeit werden als Siedlungsansatz angesehen, da diese Flächen ihre Funktion als Freiraum seit Jahrzehnten nicht mehr erfüllen können.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Maßstab für die Vereinbarkeit ist zunächst der Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Satzungsgebiet als Sondergebiet für die Erholung dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung begründet sich mit der nach § 246 BauGB entstandenen Bebauung und Nachnutzung des Kinderheimes.

Weitere Voraussetzungen
Das Satzungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Gemäß der vorgenommenen Auswirkprognose in Kap. 5, steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

2.6.2 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

In dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden die Flurstücke 377/1, 376/3, 19, 20/6, 20/5 und Teile aus 21, 22, 18, 1/1, 214/2 und 377/2 einbezogen. In den Flurstücken befinden sich befestigte Erschließungsflächen, welche im faktischen Zusammenhang mit dem Grundstück, Hirschweg 2, stehen (vgl. Anlage 1 Luftbild). Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist hier nicht vorgesehen.

2.6.3 Umweltprüfung, Artenschutz

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt nach § 35 Abs. 6 BauGB. Zu prüfen ist, 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. Diese Prüfung erfolgt in Kap. 4 der Begründung.

3 Inhalte und Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) umfasst das Gebiet innerhalb der in der Planzeichnung M 1:1000 eingezeichneten Abgrenzungslinie. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

3.2 Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und dem Wohnen nicht störende kleinere Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben, kann nicht entgegengehalten werden, dass

- sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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

3.3 Zulässigkeitsbestimmungen

Gemäß § 35 Abs. 6 S. 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Hiervon wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Gebrauch gemacht.

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer Abgrenzungslinie zur Zahl der Vollgeschosse I und II.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen mit ihren Zufahrten i. S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

3.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Es gilt die LSG-VO des Landkreises Wittenberg veröffentlicht am 04. Juli 1997.

3.5 Hinweise

3.5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Außenbereichssatzung wird die Lage im Außenbereich nicht geändert. Die voraussichtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, sind auf Ebene des Bauantrages vorzunehmen.

3.5.2 Gehölzschutz

Für die im Satzungsgebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013.

3.6 Hinweise der Behörden

3.6.1 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Wasserbehörde

Flächenentwässerung - Niederschlagswasser

Gemäß § 69 Abs. 1 WG LSA i. V. m. § 46 Abs. 3 WHG ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Beseitigung häuslichen Abwassers

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeitig dezentral durch Versickerung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser. Dafür besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Az.: 67.32.75-A- 23/23/028. Ändern sich in Folge einer Änderung der Nutzung / Nutzungsumfang des Grundstückes die Art, der Umfang

oder der Zweck der erlaubten Gewässerbenutzung, so wird diese Erlaubnis ungültig und muss neu beantragt werden.

3.6.2 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – untere Forstbehörde

Aufgrund der angrenzenden Waldflächen gelten gemäß § 29 LWaldG folgende Verbote:

- offene Feuer bei Waldbrandgefahrenstufen 2 bis 5 in einer Entfernung zum Wald von weniger als 30 Metern (außer öffentliche Grillplätze)
- Rauchen bei Waldbrandgefahrenstufen 2 bis 5 in einer Entfernung zum Wald von weniger als 15 Metern
- in der freien Landschaft einschließlich angrenzender Straßen (z.B. Hirschweg) einen brennenden oder glimmenden Gegenstand wegzuwerfen

4 Naturschutzrechtliche Bewertung

4.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt nach BNatSchG im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Angrenzend befinden sich die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete.

Tabelle 1: angrenzende Schutzgebiete

Schutzgebiets-status	Name	Entfernung vom Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	„Kuhlache und Elsteraue bei Jessen“	ca. 1.600 m
NSG	„Schwarze Elster-Kuhlache“	ca. 1.600 m

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung auszuschließen.

4.1.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des LSG „Arnsdorfer-Jessenener-Schweinitzer Berge“. Der südliche Teil des LSG, der die Jessener und Schweinitzer Berge umfasst, ist geprägt durch Flächen für Obst- und Weinanbau, die teilweise in den letzten Jahren gerodet wurden, nun brach liegen und mit Ruderalvegetation bewachsen sind. In diesen Flächen sind einzelne Gehöfte der ehemaligen Obst- und Weinbauern eingestreut.
Im LSG gelten die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Wittenberg vom 25.06.1997, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg (Jahrgang 3, Ausgabe 13) vom 04.07.1997.

1. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, dazu zählen
   - die Erhaltung des Streusiedlungscharakters in den Ober- und Unterberger
   - die Erhaltung und Pflege des traditionsreichen, jahrhundertealten Wein- und Obstbaums zur Prägung des Landschaftsbildes
   - die Pflege, Belebung, Gliederung des Landschaftsbildes bedingt durch seine vielfältige Nutzung wie Forstwirtschaft, Obstbau, Weinbau, Gemüseanbau und die sonstige landwirtschaftliche Nutzung.

2. Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, dazu:
   - sind die für das Gebiet typische und vielfältige Fauna und Flora zu erhalten und zu entwickeln
   - ist ein Biotopverbund im LSG aufzubauen und zu pflegen
   - ist die Stauchendmoräne Jessen - Arnsdorfer Berge als markante Erhebung gegenüber dem Elstertal mit einem hohen landschaftsästhetischen Reiz, der im Wesentlichen auf einer Reliefspannung von 62 m auf kürzester Distanz aufgebaut, zu erhalten und zu pflegen, der Bereich der Unterberge ist einzubeziehen.

3. Die Sicherung der Funktion als Gebiet für ruhige Erholung, dazu:
   - ist Jessen als Weinanbaugebiet an die „Sächsische Weinstraße“ mit Ausgangspunkt Meißen anzubinden
   - ist die Ruhe des geschützten Gebietes für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten und zu verbessern
   - ist die Attraktivität des Gebietes, welche aus dem Kontrast zwischen einem großen geschlossenen Waldgebiet und dem Obst- und Weinanbaugebiet verbunden mit guten Aussichtsmöglichkeiten aufgrund der Höhendifferenz zu erhalten und zu pflegen.

Verbote

(1) Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, den besonderen Erholungswert der Landschaft beeinträchtigen oder dem Schutzzweck in anderer Art zuwiderlaufen.

(2) Insbesondere ist es verboten:
   1. die Ruhe und den Naturgenuss durch Lärm zu stören, z.B. durch Tonwiedergabegeräte oder Modellflugzeuge
   2. Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes in andere Nutzungsarten umzuwandeln
   3. Feldgehölze, Baumreihen oder -gruppen, Einzelbäume, Gebüsche oder Hecken heimischer Art zu verändern, zu schädigen oder zu beseitigen
   4. freilebende Tiere ohne vernünftigen Grund zu hetzen, zu fangen oder zu töten. Nester und Nistkästen auszunehmen oder zu schädigen oder Larven oder Puppen zu sammeln, unberührt bleiben behördlich zugelassene Maßnahmen der Schädlingsbekämpfung
   5. die gesetzlich geschützten Pflanzen auszugraben, zu vernichten oder zu beschädigen oder wildwachsende Pflanzen missbräuchlich zu nutzen oder ihre Bestände zu verwüsten oder die Pflanzendecke anzubrennen oder durch chemische Stoffe oder ähnliches zu schädigen oder den Standort eines Vorkommens gesetzlich geschützter Pflanzen derart zu verändern, dass der Bestand abstirbt.
   6. die Bodengestalt zu verändern
   7. Feuchtgebiete aller Art wie z.B. Quellen, Tümpel, Nassstellen sowie die hierangebundene Vegetation oder Tierwelt zu verändern oder zu beseitigen, soweit dies nicht der Wiederherstellung und Pflege naturnaher Gewässer und Feuchtgebiete unter Beachtung der wasser- und naturschutzrechtlichen Vorschriften dient.
   8. sich Stoffe, Materialien oder Gegenstände, ob flüssig oder fest, zu entledigen, sie ab- oder zwischenzulagern.

Erlaubnisvorbehalte

Der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde bedürfen insbesondere folgende Handlungen:
1. bauliche Anlagen im Sinne des § 2 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils geltenden Fassung zu errichten, oder der Errichtung gleichgestellte Maßnahmen durchzuführen
2. die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen
3. Zelte, Wohnwagen oder andere zum Übernachten geeignete Fahrzeuge abzustellen bzw. aufzustellen außerhalb der dafür zugelassenen Plätze

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 3-5 und Biotopkarte Anlage 1). 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
B bebaute Flächen	0	914	0
VWC Weg versiegelt (gepflastert)	0	2.104	0
HEB alter Einzelbaum	23	7 Stück	161
AK Ziergarten	6	1.940	11.640
VWB Schotterweg	3	737	2.211
HYC Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nicht heim. Art)	13	530	6.890
GSB Scherrasen	7	1.535	10.745
Biotopwertpunkte		**7.760**	**31.647**

Biotoptypen im Plangebiet

Abbildung 3: Gebüsch mit Wochenendhaus



Abbildung 4: befestigter Weg



Gehölzschutz

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) sind die vorhandenen Gehölze im Außenbereich wie folgt geschützt:

1. Bäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 60 cm beträgt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz dem Kronenansatz maßgebend.
2. Mehrstämmige Bäume, deren Summe der Stammumfänge in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 120 cm beträgt, davon ein Stamm aber einen Mindestumfang von 40 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweist.

Nicht unter die Satzung fallen:

- Obstbäume in Klein-, Siedlungs- und Hausgärten sowie Plantagen
- Walnussbäume
- Bäume in Einzelgärten von Kleingartenanlagen nach § 1 Bundeskleingartengesetz
- Kiefern, fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken

Gemäß § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 3 Abs. 1 kann gemäß § 5 auf schriftlichen Antrag eine Ausnahme / Befreiung erteilt werden.

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.
Aussagen zur Bestandssituation werden in der artenschutzfachlichen Potentialanalyse (geocard, Dr. U. Zuppke) zur vorliegenden Planung vorgenommen. Die Potentialanalyse ist Bestandteil der Begründung (Anlage 2).
Im Ergebnis der Analyse entspricht das vorgefundene Artenspektrum der Tier- und Pflanzenwelt des im Landschaftsschutzgebiet typischen Landschaftscharakters und umfasst Arten, die sich an die

anthropogene Wirkung angepasst haben und menschliche Nähe tolerieren. Es wurden drei stark gefährdete Arten festgestellt. Die Zauneidechse (Lacerta agilis) profitiert von den durch die menschliche Tätigkeit geschaffenen Offenräumen und findet durch die extensive Gartennutzung geeigneten Lebens-raum vor. Der erst seit 2014 in der Region vorkommende Segelfalter (Iphiclides podalirius) sowie der Warzenbeißer (Decticus verrucivorus) besiedeln kleinklimatisch wärmebegünstigte Räume, wie sie in der offenen Landschaft des LSG vorzufinden sind. Auch die gefährdete Gemeine Ameisenjungfer (Myrmeleon formicarius) benötigt wärmebegünstigte und trockene Lebensräume mit offenen, lockeren Sandstellen, die für die Eiablage und die Entwicklung der Larven wichtig sind.
Der Erarbeitung einer Außenbereichssatzung für die Grundstücke Hirschweg 2 bis 4 in Schweinitz stehen keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegen.

4.2.2 Schutzgut Boden

Das Satzungsgebiet ist laut Landesamt für Geologie und Bergwesen durch Niederterrassen und Talsand geprägt. 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.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt.
Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.
Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial konnte keine Bewertungsstufe ermittelt werden.

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
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich versiegelte und unversiegelte Bodenflächen. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.
In der Außenbereichssatzung ist die Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort durch Versickerung und Anlage zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser geplant.

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.

4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Jessener und Schweinitzer Berge. Geprägt ist das Landschaftsbild von meist brachliegenden Obst- und Weinanbauflächen mit eingestreuten Gehöften der ehemaligen Wein- und Obstbauern.
Das Ortsbild ist siedlungsgeprägt.
Das Landschaftsbild ist gemäß § 26 BNatSchG geschützt. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das LSG des Landkreises Wittenberg.

4.2.6 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Menschen nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst stark auf alle anderen Schutzgüter einwirken kann.
Schutzziele des Schutzgutes Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind:

1. Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
2. Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

Das Satzungsgebiet stellt sich als erschlossener Siedlungsansatz im Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Der Siedlungsansatz ist durch die Nutzung zur Betreuung von Kindern geprägt.
Im Einwirkbereich des vorgesehenen Kinderheimes sind Wohnnutzungen geplant. Auf der angrenzenden Straße erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anrainer. Einen Erholungsort für die Allgemeinheut stellt das Satzungsgebiet nicht dar.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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 sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

5 Beschreibung der Auswirkungen der Außenbereichssatzung

5.1 Schutzgebiete – LSG „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“

Mit der Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2 – 4“ werden aufgrund der zugelassenen Bebauungen und Nutzungen die Verbote der Verordnung über das LSG „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ des Landkreises Wittenberg berührt.
Eine Erlaubnis / Benehmen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist über die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg erforderlich.

1. Bestandsbeschreibung
   Im Satzungsgebiet befinden sich gemäß § 246 Abs. 13 BauGB zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen für die Asylbewerberbeherbergung und Betreuung, ein bestandsgeschütztes Wochenendhausgrundstück sowie ein nicht genehmigtes Wohnhausgrundstück. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Grenzstraße i. V. m. dem Hirschweg. Die öffentliche Erschließung mit Elektroenergie und Wasser ist gegeben. Die Abwasserentsorgung und Wärmeversorgung erfolgen dezentral.
   Geschützte Biotope und Tierarten wurden im Satzungsgebiet nicht vorgefunden.

2. Beschreibung der Vorhaben im Satzungsgebiet
   Als Geltungsbereich der Satzung werden Grundstücksflächen von ca. 7.760 m² festgesetzt. Die südlich und östliche gelegenen Grundstücksflächen, welche für die Natur und Landschaft wertvoll sind, werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.
   Festgesetzt wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse II. Festgesetzt wird eine Baugrenze zur Einordnung der Hauptnutzungen.

3. Beschreibung der berührten Schutzgüter
   3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere
   Im Satzungsgebiet befinden sich 7 alte Einzelbäume (davon 4 alte Kirschbäume und eine Gebüschfläche). Bei Beseitigung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Darauf wird im Satzungsdokument hingewiesen. Eine Beeinträchtigung geschützter Biotop- und Tierarten wird in der zur Satzung vorgenommenen Potentialanalyse ausgeschlossen.
   3.2 Schutzgut Boden
   Der Boden im Satzungsgebiet ist anthropogen durch Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Die zusätzliche zulässigen Bebauung / Versiegelung des Bodens kann durch Entwicklung von Trockenrasen sowie Anpflanzen von standorteigenen Obstgehölzen

innerhalb der Eingriffsgrundstücke, jedoch außerhalb des Satzungsgebietes, kompensiert werden.

3.3 Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer befinden sich nicht im Satzungsgebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der nicht bebauten Flächen zur Versickerung gebracht. Mit der zusätzlichen zulässigen Bebauung / Versiegelung kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin wie bisher vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich gegenüber dem Bestand nicht verändern.

3.4 Schutzgut Klima und Luft
Aufgrund der Vorbelastung sind keine Veränderungen / Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild
Das Ortsbild im Satzungsgebiet ist durch Bebauungen / Befestigungen, baulichen Ruinen, Einzelbäumen, Rasen und Gebüsche gekennzeichnet. Durch die dem Satzungsgebiet vorgelagerten Wald-Wiesen und Trockenrasenflächen ist das Ortsbild zur freien Landschaft kaum sichtbar. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksfläche, sind mit Umsetzung der Außenbereichssatzung keine negativen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Positiv wirken sich die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasen, Erhalt geschützter Biotope und Anpflanzung standorteigener Gehölze, aus.

3.6 Schutzgut Mensch
Das Nebeneinander des geplanten Kinderheimes mit der Wohnnutzung bzw. untergeordneter kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe verletzt das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauGB nicht. Diese Nutzungen sind auch im allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht betroffen.

4. Bedarfsanalyse, Alternativen und überwiegend öffentliches Interesse
Aufgrund der städtischen Bedarfsanalyse besteht ein wirtschaftliches Defizit an Unterkünften mit Betreuung für elternlose Kinder und Jugendliche und somit ein erhebliches öffentliches Interesse am Planvorhaben im Landschaftsschutzgebiet. Planungsalternativen bestehen aufgrund der Bestandsverhältnisse und Verfügbarkeit von Grund und Boden nicht. Ohne Außenbereichssatzung kann dem öffentlichen Interesse zur gesicherten Bereitstellung eines Kinderheimes nachhaltig nicht nachgekommen werden.
Demgegenüber steht der Eingriff durch die Vorhaben der Außenbereichssatzung mit ca. 0,77 ha im Landschaftsschutzgebiet „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ von ca. 972 ha. Mit den getroffenen Festsetzungen fügen sich die zulässigen Vorhaben wie bisher in das LSG ein. Es liegen beste Infrastrukturvoraussetzungen vor. Erschließungsmaßnahmen (ausgenommen Hausanschlüsse) sind nicht erforderlich. Darüber hinaus ist das Satzungsgebiet anthropogen vorbelastet und hat einen geringen Mehrwert für Natur und Landschaft. Insgesamt überwiegen die wirtschaftlichen, sozialen und infrastrukturellen Vorteile gegenüber dem Nachteil des Eingriffes in das Landschaftsschutzgebiet.
Es kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Vorhaben der Außenbereichssatzung den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“ nicht beeinträchtigen.

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.

Eine Eignung der Satzungsgebietsflächen für geschützte Pflanzen und Tierarten wird in der vorgenommenen Potentialanalyse ausgeschlossen. Jedoch werden für angrenzende Grundstücksflächen folgende Pflegemaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Im südlichen Bereich des Grundstücks Hirschweg 2 (bezogen auf das Flurstück 23) könnte durch Ausschluss von der intensiven Rasenpflege und Einhaltung einer geringeren Schnitthäufigkeit (max. zweimal pro Jahr) und strikter Entfernung des Schnittgutes eine Aushagerung erfolgen. Dadurch könnten sich konkurrenzschwächere Pflanzenarten stärker durchsetzen und im Verlauf der Zeit sich zur LSG-typischen Magerrasenvegetation entwickeln.
- Das ehemalige Schwimmbecken sollte in seiner bestehenden Form erhalten bleiben, da es ein geeigneter Lebensraum für Kriechtiere sein könnte.
- Auch im östlichen Bereich des Flurstücks 22 (Volleyballplatz) könnte durch Verlegung des Volleyballplatzes an eine andere Stelle (z.B. auf das Hofgelände oder auf die Grünfläche neben dem Parkplatz) eine derartige Entwicklung erfolgen. Dazu müsste die Sandfläche durch max. ein- bis zweimaliges Mähen im Jahr von jeglichem Bewuchs freigehalten werden.
- Das große, dichte Gebüsch aus Besenginster Cytisus scoparius und Brombeeren Rubus spec. zwischen ehemaligem Schwimmbecken und Volleyballplatz sollte unbedingt erhalten bleiben, da es gebüschbrütenden Arten, wie z.B. dem Neuntöter, idealen Lebensraum bietet.
- Bei einer Wiederaufnahme der Nutzung des Grundstücks Hirschweg 3 mit einer dann sicherlich erforderlichen Rodung von Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher) sollte eine Nachpflanzung mit Obstbäumen oder -sträuchern ursprünglicher Sorten erfolgen.
- Im östlichen Bereich des Grundstücks Hirschweg 4 (Flurstück 20/4) sind bei einer Gartennutzung die vorhandenen Lebensräume der Zauneidechse zu erhalten und zu pflegen (d.h. die offenen Bereiche freizuhalten).
- Auf allen drei Grundstücken sollten bei Ausfall von Gehölzen Nachpflanzungen stets mit Obstbäumen oder -sträuchern ursprünglicher Sorten erfolgen.

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.
In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung von Bauvorhaben die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind.

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 die gewerbliche Nutzung und diesbezüglich Umbaumaßnahmen der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Kommt es dabei zu zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen durch Versiegelung von zuvor unversiegelten Böden, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.
Dafür stehen jeweils Grundstücksflächen außerhalb des Satzungsgebietes zur Verfügung.

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 Starkniederschlagereignissen negativ beeinflussen kann.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Satzungsgebiet. Da anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann 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 erheblichen 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 sind die vorgenannten erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft nicht zu unterstellen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen 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.

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.
Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich bauliche Anlagen eines ehemaligen Kinderferienlagers – späteres Hotel und Unterkünfte ehemaliger Obstbauern. Mit der Außenbereichssatzung werden aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen vor allem andere Nutzungen zugelassen.
Da die Fläche vorhandene Bebauungen überplant und oben genannte Kriterien nicht zutreffen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild / Ortsbild nicht zu unterstellen.

5.7 Schutzgut Mensch

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem kleinstädtischen Siedlungsgebiet ohne starke bioklimatische Belastung. Die Region rund um den Ort Schweinitz gehört nicht zu den lärmkartierungspflichtigen Gebieten. Das Satzungsgebiet wird nicht von Bundes- oder Landesstraßen tangiert oder durchquert und der Eintrag von Luftschadstoffen und Verlärmung ist somit gering.
Angrenzend an das Satzungsgebiet befinden sich keine größeren Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe.
Zu klären ist, inwieweit die geplante Wohnnutzung mit dem Betrieb des Kinderheimes das Gebot der Rücksichtnahme einhält.
Grundsätzlich wird Kinderlärm als sozial verträglich eingestuft, weshalb der reine Betrieb des Kinderheimes, der nur tagsüber stattfindet, nicht näher betrachtet wird (vgl. § 32 Abs. 1a BImSchG). Auf der angrenzenden Straße erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger.

Immissionen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe) nach Planumsetzung ergeben sich insbesondere aus dem zunehmenden Verkehr und - je nach Wahl der Heizungsart/ Brennstoffe - den in den Wohnhäusern zu installierenden Heizungsanlagen. Weitere nennenswerte Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind ausgehend von der derzeitigen Planung nicht erkennbar.
Je nach Art der Beheizung der Wohnbebauung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an den Immissionsschutz, welche von den jeweiligen Einzelvorhaben und deren Vorhabenträgern zu erfüllen sind.

1. Da von Wärmepumpen Schallemissionen ausgehen können, sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten.
2. Es sind Wärmepumpen einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schallleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben.
3. Die Wärmepumpen müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt werden, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexionen an den Wänden verhindert werden.
4. Die Wärmepumpen sind in einem maximalen Abstand zu und abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft, wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen, so aufzustellen, dass die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jederzeit eingehalten werden.
5. Gasfeuerungsanlagen sind so zu betreiben, dass die Grenzwerte für die Abgasverluste nach § 10 Abs 1 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.
6. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur betrieben werden, wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden. Sie dürfen nur mit Brennstoffen betrieben

werden, für deren Einsatz sie nach Angaben des Herstellers geeignet sind. Errichtung und Betrieb haben sich nach den Vorgaben des Herstellers zu richten.

7. Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit Ausnahme von Grundöfen und offenen Kaminen, die ab dem 22. März 2010 errichtet werden, dürfen nur betrieben werden, wenn für die Feuerstättenart der Einzelraumfeuerungsanlagen durch eine Typprüfung des Herstellers belegt werden kann, dass unter Prüfbedingungen die Anforderungen an die Emissionsgrenzwerte und den Mindestwirkungsgrad nach Anlage 4 der 1. BImSchV eingehalten werden.
8. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Ableitbedingung für Abgase nach § 19 der 1. BImSchV erfüllt werden.

Des Weiteren können spezifische Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm auftreten. Diese können z.B. durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden genutzten Flächen hervorgerufen werden. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, Düngen etc.).

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich, unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, keine negativen Auswirkungen.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.
Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmalen, gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA, zu melden.

6 Zusammenfassung der naturschutzrechtlichen Bewertung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung beinhaltet die Flurstücke 377/1, 376/3, 19, 20/6, 20/5 und Teile aus 21, 22, 18, 1/1, 214/2, 377/2 und 375/3 der Flur 2 der Gemarkung Schweinitz mit einer Größe von insgesamt 7.760 m². Das Satzungsgebiet ist auf ca. 48 % bereits bebaut bzw. befestigt. Das Satzungsgebiet ist verkehrlich und medienseitig erschlossen.
Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung beabsichtigt die Stadt Jessen (Elster) die bestehende Bebauung und geplante Nutzung städtebauliche zu ordnen und zu sichern.
Für die Außenbereichssatzung besteht aufgrund des dringend benötigten Kinderheimes i. V. m. den vorhandenen Bebauungen und Erschließungen, ein städtebauliches Erfordernis.
Mit der Außenbereichssatzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter prognostiziert. Die Außenbereichssatzung steht nicht im Widerspruch zu dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“.
Auf das Schutzgut Mensch werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen prognostiziert.
Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Außenbereichssatzung „Schweinitz, Hirschweg 2 – 4“ 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 zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster) (Baumschutzsatzung) (vom 28.05.2013)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, April 2026