

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", OT Kakau
in der Fassung vom 10.10.2024

STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ
OT KAKAU
AM TEICHWEG/PADDOCK-TRAIL
BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2024
VORENTWURF

Verfahren gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

10.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
3.1.3	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	10
3.1.4	Flächennutzungsplan und sonstige Planungen	11
3.2	Planungsrechtliche Situation	12
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Städtebauliche und naturräumliche Situation	13
4.2	Verkehrerschließung	14
4.3	Stadttechnische Erschließung	14
4.3.1	Be-/Entwässerung	14
4.3.2	Löschwasser	14
4.3.3	Elektroenergieversorgung	15
4.3.4	Erdgasversorgung	15
4.3.5	Telekommunikation	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	16
5.3	Verkehrskonzept	17
5.4	Planungsalternativen	17
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	18
6.1.1	Art der baulichen Nutzung/ Grundstücksflächen für Nebenanlagen	18
6.1.2	Private Grünflächen	18
6.1.3	Nebenanlagen auf privaten Grünflächen	21
6.1.4	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	22
6.2	Grünordnung	22
6.3	Ver- und Entsorgung	23
6.3.1	Trinkwasserversorgung	24
6.3.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	24
6.3.3	Schmutzwasser	25
6.3.4	Niederschlagswasser	26

6.3.5	Elektroenergieversorgung	27
6.3.6	Gasversorgung	27
6.3.7	Telekommunikation	27
6.3.8	Abfallentsorgung	27
6.4	Denkmalschutz	29
6.5	Hochwasserschutz	29
6.6	Altlasten/Ablagerungen	30
6.7	Kampfmittel	31
6.8	Immissionsschutz	31
7.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT	32
7.1	Einleitung	32
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	32
7.1.2	Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden	32
7.1.3	Untersuchungsrahmen	33
7.2	Ziele des Umweltschutzes	33
7.2.1	Rechtliche und fachliche Rahmenbedingungen	33
7.2.2	Ziele des Umweltschutzes für die Planung	36
7.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	38
7.3.1	Menschen und ihre Gesundheit, Bevölkerung	38
7.3.2	Pflanzen	39
7.3.3	Tiere	43
7.3.4	Fläche	43
7.3.5	Boden	43
7.3.6	Wasser	44
7.3.7	Klima/Luft	44
7.2.8	Landschaft	44
7.3.9	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	44
7.3.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	46
7.3.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	46
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46
7.4.1	Menschen und ihre Gesundheit, Bevölkerung	47
7.4.2	Pflanzen	47
7.4.3	Tiere	47
7.4.4	Fläche	47
7.4.5	Boden	48
7.4.6	Wasser	48
7.4.7	Klima/Luft	48
7.4.8	Landschaft	48

7.4.9	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	48
7.4.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	48
7.4.11	Wechselwirkungen	48
7.4.12	Risiko durch Unfälle oder Katastrophen	49
7.4.13	Gesamteinschätzung der Auswirkungen	49
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen	50
7.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	50
7.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	51
7.5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	53
7.5.4	Eingriffs-/Ausgleichbilanz	54
7.6	Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	55
7.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
7.8	Literatur und Quellen	55
8.	FLÄCHENBILANZ	56
9.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	57
9.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	57
9.2	Besonderes Vorkaufsrecht	57
9.3	Kosten	57
9.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	57
9.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	57
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	58
10.1	Natur und Landschaft	58
10.2	Ortsbild	58
11.	VERFAHRENSVERMERK	59

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Teilbereich im Südwesten von Kakau, Ortsteil der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, entstehen. Auf dem etwa 9.300 Quadratmeter großen Areal ist vorgesehen, eine Pensionspferdehaltung für maximal zehn Tiere mit einer modernen und tiergerechten Haltung in Form eines Paddock-Trails zu verwirklichen.

Ein Paddock-Trail ist eine Form der Gruppenhaltung für Pferde, deren Kernelement ein Pfad (Trail) darstellt, welcher die Wanderoute der Wildpferde simulieren und von den Pferden ganzjährig begehbar sein soll. Die Pferdehaltung, wie vor, soll überwiegend auf gewerblicher Basis erfolgen. Bewegungsanreize für die Pferde werden durch Funktionsbereiche wie Futter, Tränke und Schlafen (möglichst weit voneinander entfernt) gegeben. Hergestellte Weideflächen sind von den Pferden während der Weidesaison nutzbar, werden jedoch abwechselnd geschlossen, um ein artenreiches Grünland zu entwickeln und außerdem eine Überweidung sowie Schädigung des Bodens zu verhindern.

Zur Schaffung von verbindlichem, öffentlichem Baurecht für die geplante Nutzung der Grundstücksflächen und zur gewerblichen Pferdehaltung in Abgrenzung zu den Gartenbereichen des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz für den vorliegenden Bebauungsplan im Ergebnis der Prüfung der Antragsunterlagen der Vorhabenträgerin am 21.05.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung vorzugeben.

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, den Bereich im Nordwesten des Plangebietes, wie bereits heute genutzt, dem Wohngebiet zuzuordnen und so die siedlungsräumliche Verbindung zu dokumentieren. Im Norden wird der Bereich des Straßenflurstücks "Teichweg" gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt und dienen dabei sowohl als Hausgarten als auch der Pferdehaltung. Letztere bewirkt grundsätzlich keine neue Nutzungsform, da die Beweidung der Landwirtschaftsflächen mit Pferden auch derzeit in Teilen erfolgt. Den Landschaftsraum prägende Freiflächen kennzeichnen verschiedentlich Weidetiere (Pferde, Ziegen, Schafe). Eine neue Nachbarschaftssituation erzeugt die Haltung von maximal 10 Pferden in dauerhafter Unterkunft, die auch bauliche Formen, so durch Unterstand, Paddocks oder Heulager erforderlich werden lassen. Diese soll über die verbindliche Bauleitplanung ausgestaltet werden.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet einzuleiten und die Entwicklung sowie Erschließung des Standortes unter Berücksichtigung der gegenwärtig bestehenden Nachbarschaften festzuschreiben. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll verbindliches, öffentliches Baurecht für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt sich für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz bei Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes als gewährt dar.

Zum städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes gehört auch die planerische Entwicklung des südlichen Ortsrandes von Kakau im Übergang zur freien Landschaft. Der dörfliche Charakter des Ortes soll gestärkt und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft (Acker, Grünland) geschaffen werden. Hier besteht Aufwertungspotenzial, welches die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nutzen möchte.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" schließt im Norden an die Wohngrundstücke des Eigenheimstandortes Erlenweg/Teichweg an. Angrenzend an die westliche, südliche und östliche Grenze des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Weide- bzw. Grünlandflächen. Im Süden berührt der Umleitungsgraben Goltewitz den Plangeltungsbereich.

An das ca. 0,94 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" schließen angrenzend an den Teichweg weitere Wohngrundstücke sowie im Anschluss daran gelegene Hof- und Gartenzonen im Sinne einer gewachsenen Ortsrandlage an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 32 und einen Teil des Flurstücks 140, Flur 11, Gemarkung Kakau. Das Flurstück 32 befindet sich in Privateigentum der Antragstellerin. Der Teil des Flurstücks 140 im Plangeltungsbereich ist Bestandteil des Teichweges und wird im Sinne der gesicherten Erschließung des Vorhabenstandortes in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA

2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) in Kraft seit 27.04.2019. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz gehört zum Landkreis Wittenberg und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und des Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) - STP DV - vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, ohne zentralörtliche Funktion. Im System der zentralen Orte liegt Oranienbaum-Wörlitz mit dem Ortsteil Kakau zwischen den Grundzentren Coswig (Anhalt) und Gräfenhainichen sowie dem Oberzentrum Dessau-Roßlau. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Lutherstadt Wittenberg.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Als Erfordernisse der Raumordnung wurden im LEP 2010 LSA für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (LEP 2010 LSA Z147 und G149)

Entsprechend der Begründung zum Ziel Z 147 ist das Gartenreich Dessau-Wörlitz als bedeutende historische Kulturlandschaft, die ihre wesentliche Prägung und Gestaltung im Zeitalter der Aufklärung erfahren hat, von der UNESCO in ihrer Ganzheit als Kulturerbe der Menschheit anerkannt worden. Hierzu wird eine bemerkenswerte Synthese aus Kultur und Natur auch in der Überschneidung zum ebenfalls von der UNESCO anerkannten Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" hervorgehoben.

Gemäß dem Ziel Z 147 des LEP 2010 LSA sind die Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege Gebiete, in denen die Sicherung, Erhaltung und Zugänglichkeit von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern von besonderem Belang ist. Entsprechend ist damit festgelegt, dass die Bau- und Bodendenkmale, Gesamtanlagen und denkmalpflegerische Interessen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten besonders zu be-

rücksichtigen sind. Aufgrund der Nutzung und der Kleinteiligkeit des Bebauungsplangebietes ist die Stadt Oranienbaum-Wörlitz der Ansicht, dass es keinerlei Auswirkung auf die Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege geben wird.

Der Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" orientiert konsequent auf die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des südlichen Siedlungsbereiches von Kakau in einer Nutzungsmischung von Wohnen und Tierhaltung durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen angrenzend an Siedlungsstrukturen und Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Damit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz von der Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes aus.

Hinweis:

Seit dem Inkrafttreten des LEP 2010 für Sachsen-Anhalt haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuauufstellung des LEP soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden. Der neue LEP soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuauufstellung des LEP Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die Ziele und Grundsätze des 1. Entwurfes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zu landesplanerischen Festlegungen sowie zur raumordnerischen Einfügung des vorliegenden Bebauungsplanes in das System der Zentralen Orte, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung.

Im REP A-B-W 2018 erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W 2018, aufbauend auf dem LEP 2010 LSA, für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (LEP 2010 LSA Z126; REP A-B-W 4.4.1.2 G9)
- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau Wörlitz" (LEP 2010 LSA Z147 und G149; REP A-B-W 4.4.2.6 G21)

Die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege sollen dazu beitragen, dass Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessensbereiche in diesem Gebiet bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Festlegung der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Gebiete vor nachhaltigen Störungen und schädlichen Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Beide

Zielstellungen lassen sich mit der städtebaulichen Zielstellung, welche keine Extensivierung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme vorsieht, in guter Weise in Einklang bringen.

Darüber hinaus stellt das raumordnerische Ziel des Hochwasserschutzes eine wesentliche Planungsgrundlage im Umfeld des Plangebietes dar. Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (LEP 2010 LSA, Ziel Z 126 bzw. REP A-B-W 4.4.1.2 G 9 Nr. 1) reicht bis an die Ortsgrenze von Goltewitz heran. Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Gemäß dem Grundsatz G12 soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Als Maßnahmen bezogen auf den hiesigen Bebauungsplan sind hier die Reduzierung und Vermeidung von Bodenversiegelung bzw. auf die Beschränkung des notwendigen Maßes von Bodenversiegelungen und die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland zu nennen.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" Ortsteil Stadt Wörlitz sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Oranienbaum-Wörlitz bekannt.

Hinweise:

- Mit Beschluss Nr. 04/2023 am 03.03.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027" beschlossen und mit der Bekanntgabe der Planabsicht das Verfahren eingeleitet.
- Die Ausschlusswirkung der im Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 (in Kraft getreten am 29.09.2018) festgelegten Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027", längstens bis 31.12.2027.

3.1.3 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Das Gemarkungsgebiet Kakau befindet sich im Biosphärenreservat (BIORES) Mittel-elbe (§ 19 NatSchG LSA) und ist gemäß § 20 NatSchG LSA im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Mittlere Elbe gelegen. Konkret befindet sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft). Das bedeutet, dass Vorhaben im Geltungsbereich hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den landschaftsschutzbezogenen Belangen und denen des Biosphärenreservats zu untersuchen sind.

Nach § 59 Abs. 1a NatSchG LSA in der Fassung vom 31.05.1994 sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil bestehender Landschaftsschutzgebiete, d. h. vom Wirkungszusammenhang eines LSG ausgeschlossen. Dies korrespondiert mit § 6 Abs. 1 NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), in der aktuell gültigen Fassung, nach dem die Innenbereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB vom Landschaftsschutzgebietsstatus ausgenommen sind. Teilbereiche des vorliegenden Plangebietes (Straßenverkehrsfläche und Allgemeines Wohngebiet WA) sind in diesem Sinne zweifelsfrei zur Ortslage Kakau zu zählen. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan vorrangig um die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen auf hieran anschließenden Grünflächen handelt, ist die Lage des Plangebietes (anteilig) im Außenbereich und somit im Landschaftsschutzgebiet gegeben. Die Grünflächen, die vorrangig der Pferdehaltung dienen, kollidieren jedoch nicht mit den Zielstellungen des LSG. Vielmehr beabsichtigt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz die harmonische Entwicklung des Übergangs der Ortschaft Kakau in die freie Landschaft vorzunehmen, die im Einklang mit den Schutzziele des BIORES und des LSG stehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind nach überschlägiger Betrachtung der Umweltsituation für den Vorhabenstandort keine nachteiligen Auswirkungen, im Sinne der Verschlechterung des Zustandes der Schutz- und Erhaltungsziele des o. g. Schutzgebietes zu erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter, einschließlich des Landschaftsbildes sind vorliegend nicht relevant. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben ausgelöste Umweltkonflikte sich auf den Standort beschränken und im Rahmen der Vorhabenplanung gelöst bzw. kompensiert werden können.

Gleichwohl beachtet die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, dass im Rahmen ihres Bauleitplanverfahrens entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung auch den Schutzziele, in Verbindung mit der Lage des Vorhabenstandortes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates, angemessen Rechnung getragen wird. Mit den gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden landschaftsräumliche, kulturhistorische und siedlungsstrukturelle Besonderheiten nicht beeinträchtigt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung sind gegeben.

3.1.4 Flächennutzungsplan und sonstige Planungen

Der Ortsteil Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das bedeutet, im Ergebnis der letzten Gemeindegebietsreform ist noch kein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan zustande gekommen.

Jedoch besitzt Kakau einen Dorferneuerungsplan aus dem Jahre 1997 und eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB, welche 1993 durch das Regierungspräsidium Dessau genehmigt und im Anschluss bekannt gemacht wurde. Die seinerzeit zugrunde gelegte Kartengrundlage (Flurkarte) führt mit Blick auf die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kakau gegenüber der heute verfügbaren Liegenschaftskarte zu großen Unschärfen, sodass aus heutiger Sicht die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kakau nur sehr bedingt zur Entscheidung hinsichtlich der Frage, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt, herangezogen werden kann.

Auf Grundlage der Innenbereichssatzung Kakau entstanden die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bekannt gemacht am 05.06.2013 und die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Kakau gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bekannt gemacht am 02.02.2022. Für einen Bereich, südlich angrenzend an die Innenbereichssatzung Kakau und nördlich angrenzend an das hiesige Plangebiet, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kakau "Eigenheimstandorte" am 02.07.1993 vom Regierungspräsidium Dessau genehmigt und im Anschluss ortsüblich bekannt gemacht. Auf Grundlage dieser Planung hat sich in diesem Bereich des Ortsteils Kakau ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Jedoch ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 mittlerweile aufgrund eines Ausfertigungsmangels schwebend unwirksam. Mit Blick auf die Entwicklung der Ortslage ist der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" nur zu einem Teil dem Kontext der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Für die Aufstellung eines gemeindeweiten Flächennutzungsplanes bzw. eines Ergänzungsflächennutzungsplanes, welcher zukünftig von der Stadt Oranienbaum-Wörlitz für die Ortsteile Horstdorf, Kakau, Gohrau und Griesen beabsichtigt ist, stünden zunächst die Bestandsaufnahmen an, welche mit Blick auf die vorliegende Bebauungsplanung, auch aufgrund der raumordnerischen Zielvorgaben, in dieser abzuarbeiten ist. Damit erfolgten sowohl die Aufnahme der Nutzungsstrukturen im vorliegenden Plangebiet als auch die der Biotopstruktur und eine Bewertung der artenschutzfachlichen Verhältnisse im hiesigen Planverfahren.

Somit wird der vorliegende Bebauungsplan anhand der raumordnerischen Zielstellungen des LEP entwickelt. Im Zusammenhang mit diesem und der in ihm formulierten Erfordernissen der Raumordnung wird die Bebauungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst und gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Ergebnis der auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegender Planung durchgeführten Recherchen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Hinblick auf die konkreten Planungsziele im vorliegenden Plangeltungsbereich, ergaben sich keine, generell die neu beabsichtigte Nutzung in Frage stellenden Sachverhalte. Somit geht die Stadt Oranienbaum-Wörlitz davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (siehe oben).

Das vorliegende Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hierzu im Sinne des Aufstellungsbeschlusses vom 21.05.2024. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), geführt. Es ist eine Angebotsbebauungsplanung für die privaten Grundstückseigentümer. Die Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und den Grundstückseigentümern.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz den Bebauungsplan als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach BauGB auf. Die Regelungen des BauGB verlangen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern, Schutzgebieten sowie die menschliche Gesundheit. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14 ff. BNatSchG sowie, besonders was Tiere und Pflanzen anbetrifft, anhand § 44 BNatSchG bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte Arten enthält.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, erfolgt für den Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Fachprüfung. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden im Planverfahren erfüllt. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Be-

bauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden.

Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Vorhabens Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter zustande kommen, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Kompensation der nach Maßgabe des BNatSchG anhand des im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Bewertungsmodells bilanzierten Eingriffe in den Naturhaushalt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll letztendlich verbindlich öffentliches Baurecht, d. h. Rechtssicherheit für das geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes geführt. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Da der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Flurstück 32, Flur 11 der Gemarkung Kakau, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", befindet sich in Privateigentum. Das von Nordwesten in das Plangebiet hineinführende Wegeflurstück des Teichweges (Flurstück 140, Flur 11 der Gemarkung Kakau) befindet sich im Eigentum der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

Im Norden angrenzend befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung, welches über die grundstücksbezogenen Gartenflächen an das Bebauungsplangebiet anschließt. Kleinere Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind derzeit noch an einen Eigentümer im angrenzenden Wohngebiet verpachtet und werden als Hausgarten genutzt. Angrenzend im Nordosten befindet sich eine Spielplatzfläche¹, diese wird jedoch, wie auch die südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen teilweise als Weide- oder Landwirtschaftsfläche genutzt. In dem eingezäunten Bereich nördlich des Umleitungsgrabens

¹ so festgesetzt im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandorte"

Goltewitz, teilweise auch bis in das Plangebiet hinein, werden gegenwärtig Ziegen gehalten.

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt und ist als Grünland mit unterschiedlicher Artausprägung ausgebildet. Teilweise treten anthropogene Störungen auf (Lagerflächen, kleinteilig Devastierungen). Kleinfächig ist auch Ackerland vorhanden. Der nordwestliche Bereich ist stärker kleingärtnerisch genutzt, hier befinden sich Beete, Rasenflächen und Obstbäume.

Innerhalb des Geltungsbereiches, vorrangig im nordwestlich gelegenen Bereich gibt es mehrere Laub- und Nadelgehölze. An der südwestlichen Grenze befindet sich ein Gebüsch, welches an einen Erlenbestand außerhalb des Plangebietes anschließt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig durch den Teichweg, welcher im nordwestlichen Teil Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist. Der Teichweg ist bis an das Plangebiet angrenzend vollständig ausgebaut (asphaltiert) und innerhalb des Plangeltungsbereiches unbefestigt. Einen separaten Fuß- oder Fahrradweg sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nicht vorhanden.

Kakau wird durch eine Buslinie des ÖPNV durchfahren (Gräfenhainichen – Oranienbaum – Wörlitz). Die nächste Haltestelle befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches in ca. 850 m Entfernung (12 min zu Fuß). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Oranienbaum. Von hier aus ist über die Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn der Hauptbahnhof Dessau bzw. der Bahnhof in Wörlitz mit der Eisenbahn zu erreichen.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich innerhalb des Wegeflurstücks Teichweg. Hiervon ausgehend zweigen die entsprechenden Hausanschlussleitungen ab.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum des Teichweges bzw. Erlenweges vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Straßenzug Teichweg. Hiervon ausgehend werden die Gebäude entsprechend ihrer Nutzungen über Hausanschlussleitungen versorgt.

4.3.4 Erdgasversorgung

Gasversorgungsleitungen (Mitteldruckleitungen) befinden sich im Teichweg und Erlenweg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

4.3.5 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich im Straßenzug Teichweg und Erlenweg zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Basierend auf den gemeindlichen Vorstellungen zur Ortsentwicklung wird mit vorliegendem Bebauungsplan ein Planverfahren zur Schaffung des allgemeinen, öffentlichen Baurechts gemäß § 30 BauGB durchgeführt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den grundsätzlichen gesamtgemeindlichen Zielstellungen, wie sie sich auch zukünftig im Ergänzungsflächennutzungsplan für den Bereich Kakau zur städtebaulichen Entwicklung darstellen werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche zur gewerbliche Pferdehaltung von maximal 10 Pferden in Form eines Paddock-Trails,
- Klarstellung des Nutzungsspektrums für die Pferdehaltung und die Nutzung der privaten Gartenflächen,
- Berücksichtigung der natur- und landschaftsschutzrechtlichen Anforderungen.

Insgesamt wird für einen vorgeprägten Standort eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption eröffnet. Die Fortführung von Nutzungen auf dem hiesigen, vorgeprägten und teilerschlossenen Standort folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden oder können entsprechend der zusätzlichen Nutzungsoptionen sichergestellt werden.

Ziel ist dabei, neben der bestehenden Nutzung von Teilflächen als Hausgarten, zugehörig zum Grundstück Erlenweg 1, auch einen "Paddock-Trail" für die

Pferde der Grundstückseigentümerin sowie Gastpferde verwirklichen zu können. Hierfür wird seitens des Eigentümers und Vorhabenträgers, auch auf Grund der Lage des Grundstücks eine entsprechende Nachfrage gesehen.

Neben ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Substanz (bestehende Schuppen, Versiegelungen und Gartenbungalows) sind kleinteilige bauliche Erweiterungen geplant. Die Unterbringung von Pferden soll ganzjährig auf dem Trail möglich sein. Eine Beweidung wird saisonal auf den verfügbaren Weideflächen erfolgen.

Die städtebauliche Grundhaltung besteht somit darin, hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Inanspruchnahme von Grundflächen für bauliche Nutzungen, respektive der Eingrünung des Plangebietes, klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzung abgesicherten grünordnerischen Planung werden im Geltungsbereich der Planung die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung),
- Schutz/Erhalt und Wiederherstellung von Biotopstruktur/Naturhaushaltsfunktionen, insbesondere der standortheimischen Gehölze,
- Untersuchung und Bewertung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf ökologische und landschaftsgestalterische Aspekte,
- Durchführung der Kompensation zu erwartender Umweltauswirkungen am Ort mit räumlicher und funktionaler Beziehung zum Eingriffsort,
- Entwicklung artenreicher Biotopstrukturen im Sinne der Erhöhung der Artendiversität an Pflanzen und Tieren,
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung, landschaftsgerechte Neugestaltung, Einbindung in die Umgebung.

Das grünordnerische Zielkonzept führt nicht nur zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Gebietes, sondern erhöht auch die landschaftliche Erholungseignung am Ortsrand von Kakau. Diese Aufwertung kommt sowohl den direkten Anwohnern des Erlenweges zu Gute als auch den Erholungssuchenden entlang der Verbindung der Orte Kakau und Goltewitz.

5.3 Verkehrskonzept

Der Straßenraum des Teichweges soll in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Er ist ausreichend dimensioniert, um die Verkehrserfordernisse resultierend aus der zukünftigen Nutzung vollständig bewältigen zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich keine Optionen für geänderte Linienführungen.

Zur Aufrechterhaltung der Wohnumfeldqualität sind hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, auch zu erwartende Besucherverkehre (zum Beispiel der Besitzer der Gastpferde) beim Vollzug der Planung zu beachten. Eine Möglichkeit wäre, grundstücksbezogene Freiflächen so auszugestalten, dass sie u. a. temporär hierfür nutzbare Stellplatzmöglichkeiten darstellen können.

Ein dauerhaftes Abstellen oder länger andauerndes Parken von Pferdeanhängern und Fahrzeugen der Besitzer von Gastpferden ist nicht vorgesehen. Ebenso ist ständiger Besucherverkehr ausgeschlossen, da kein Reitunterricht vor Ort gegeben werden soll.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich grundsätzlich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am jeweiligen Standort und den hiermit in Zusammenhang stehenden Überlegungen hinsichtlich einer verträglichen Standortentwicklung. Da das Plangebiet unmittelbar an das Wohngrundstück der Vorhabenträgerin anschließt und in einem engen Nutzungszusammenhang mit diesem steht, ist die Überprüfung von Flächenalternativen hinfällig. Es kommt mit der neuen Nutzungsform der Freiflächen zu einer grundsätzlichen Beibehaltung der bestehenden Situation im Plangebiet. Chancen im Rahmen der gewünschten Nutzung als Paddock-Trail zur gewerblichen Pferdehaltung mit einer kleinteiligen, nutzungsspezifischen Bebauung und der baurechtlichen Legitimation der Bestandsbebauung werden genutzt. Andere bauliche oder sonstige Nutzungen zeigen sich mit dem Umfeld nicht in besserer Form verträglich.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich nach Überzeugung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, die beabsichtigten Nutzungen in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßstäblich in den Kontext der wohn- und freiraumbezogen genutzten Nachbarschaften einfügen werden.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung/ Grundstücksflächen für Nebenanlagen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet WA in Verbindung mit der Umgrenzung für Nebenanlagen ist dem Wohngrundstück Erlenweg 1 (Flurstücke 29/14 und 30/3, Flur 11, Gemarkung Kakau) räumlich zuzuordnen. Um der Bestandsnutzung Rechnung zu tragen, werden innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA eine Swimmingpoolanlage mit einer Grundfläche bis zu 85,00 m², ein Gerätehaus (Pumpenhaus) mit einer Grundfläche bis zu 15,00 m² und (nicht überdachte) Freisitze (Terrassen) bis zu 100,00 m² Grundfläche als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung dient der Herstellung bauordnungsrechtlich zulässiger Verhältnisse und zielt auf die baurechtliche Legitimation des bereits vorhandenen Pools und der Nebenanlagen ab (sog. Auffangfestsetzung).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes WA sind als Hausgarten zu nutzen und gärtnerisch zu gestalten.

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hält die Stadt Oranienbaum-Wörlitz für entbehrlich.

Hinweis:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. 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.

6.1.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist räumlich und nutzungsspezifisch dem Allgemeinen Wohngebiet WA und somit dem Grundstück Erlenweg 1 zuzuordnen. Im Gegensatz dazu, gehören die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Trail", "Wirtschaftsbereich", "Koppel" und "Reitplatz" zu dem Bereich der gewerblichen Pferdehaltung in Form eines

Paddock-Trails. Die gewerbliche Haltung von bis zu 10 Pferden ist in diesem Bereich zulässig.

Die Errichtung einer bis zu 1,50 m hohen, optisch durchlässigen Einzäunung (inkl. Übersteigschutz), auch in Kombination mit einer einzeiligen Heckenpflanzung, ist entlang des Geltungsbereiches sowie zur Abgrenzung gegenüber den Hausgärten der Wohnbebauung entlang des Erlenwegs innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den privaten Grünflächen zulässig. Gegenüber den Nachbarwohngrundstücken (Flurstücken 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 und 30/10, Flur 11, Gemeinde Kakau) ist bei der Errichtung der Einzäunung ein Abstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dieser Abstand, in Kombination mit einer anzulegenden Hecke, soll dem gegenseitigen Schutz im Zusammenhang mit der Pferdehaltung dienen. Die durch die (zusätzlichen) Hecken entstehende Eingrünung erzeugt eine positive Wirkung für den Raumeindruck und beeinflusst in dieser Weise den Übergang Siedlung – Landschaft positiv. Die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen (Mauern, blickdichte Zäune usw.) ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Bei Bedarf ist die Errichtung flexibler Einzäunungen zulässig (zum Beispiel aus Gründen des Brandschutzes). Aber auch im Bereich der von der Bebauung frei zu haltenden Flächen zur Bewirtschaftung des Umleitungsgrabens Goltewitz ist eine flexible Einzäunung sinnvoll, die bei Bedarf schnell und ohne großen Aufwand entfernt werden kann.

a) Hausgarten

Innerhalb der privaten Grünfläche ist gärtnerische Nutzung und Kleintierhaltung zulässig. Hierzu ist die Errichtung von Gerätehäusern- und Gartenbungalows, Unterständen, Ställen sowie überdachte Freisitze mit jeweils bis zu 20,00 m² zulässig. Insgesamt dürfen in diesem Bereich jedoch nicht mehr als 100,00 m² überbaut werden (inkl. bereits bestehender baulicher Anlagen), um eine möglichst geringe Bodenversiegelung beizubehalten, die landschaftliche Prägung hervor zu heben und den Übergang zur offenen Landschaft nicht zu beeinträchtigen.

b) Trail

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail" ist die Erhaltung und Entwicklung von mesophilem Grünland vorgesehen. Auf diesen Flächen befindet sich der "Bewegungspfad" der Pferde, der ganzjährig nutzbar sein soll. Um das Wanderverhalten von Wildpferden zu simulieren und einen Bewegungsanreiz zu schaffen, ist das Aufstellen von mobilen Elementen, wie Futterraufen, Tränken, Kratzbürsten und Sonnensegeln, möglichst weit voneinander entfernt, zulässig. Die Ausscheidungen der Pferde werden täglich beseitigt, um den Eintrag von Nährstoffen so gering wie möglich zu halten.

Innerhalb der Abgrenzung B1 bis B4 ist die Anlage eines überdachten Heulagers mit einer Grundfläche bis zu 145,00 m² zulässig. Die Höhe des Heulagers darf nicht mehr als 6,00 m über Bezugspunkt (63,00 m NHN) betragen. Zusätzlich

ist die Anlage von Unterständen für bis zu 10 Pferde mit einer Grundfläche bis zu 240,00 m² zulässig. Bei den Unterständen wird unterschieden zwischen den dauerhaft zur Verfügung stehenden Unterständen mit befestigter Bodenfläche (max. 120,00 m²) und Gastpaddocks - Unterständen mit unbefestigter Bodenfläche (max. 120,00 m²) - zur temporären Unterbringung von separat zu haltenden Pferden (z. B. neu hinzukommende Pferde oder kranke Pferde). Die Unterstände und Gastpaddocks dürfen eine Höhe von mehr als 4,00 m über Bezugspunkt (63,00 m NHN) nicht überschreiten. Anlagen für erneuerbare Energien im Sinne von § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind im Bereich von Dachflächen der vorgenannten baulichen Anlagen zulässig. Es ist angedacht, eine Beleuchtung für den Reitplatz über eine Fotovoltaikanlage, welche sich auf den Dachflächen des Heulagers und/oder der Unterstände befindet, vorzusehen.

c) Wirtschaftsbereich

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsbereich" ist zwischen den privaten Grünflächen "Hausgarten" und "Trail" gelegen. Sie ist Bestandteil des gewerblich genutzten Bereiches der Planung. Innerhalb der Abgrenzung A1 bis A4 ist die Anlage einer Futter-/Sattelkammer mit einer Grundfläche bis zu 30,00 m², eines Carports mit einer Grundfläche bis zu 12,00 m², ein Pferdeputzplatz mit einer Grundfläche bis zu 20,00 m² und ein nicht überdachter Freisitz (Terrasse) mit einer Grundfläche bis zu 15,00 m² zulässig. Diese baulichen Anlagen dürfen auch auf einer Länge bis zu 9,00 m auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 155, Flur 13, Gemarkung Oranienbaum errichtet werden. Die Höhe baulicher Anlagen darf nicht mehr als 4,00 m über Bezugspunkt (63,40 m NHN) betragen. Diese Höhe wird für die Funktion als ausreichend angesehen und soll erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermeiden. Dies ist auch der Grund, weshalb auch im Wirtschaftsbereich Anlagen für erneuerbare Energien i. S. v. § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen ausschließlich im Bereich von Dachflächen der vorgenannten baulichen Anlagen zulässig sind.

d) Koppel

Der Trail führt um die geplanten Weideflächen (Koppel) herum, welche als magerere Flachland-Mähwiesen hergestellt werden sollen. Die Koppeln sind von den max. 10 Pferden während der Weidesaison nutzbar, werden jedoch abwechselnd geschlossen, um die Entwicklung des Lebensraumtyps (LRT) der Mageren Flachland-Mähwiesen (6510)² zu gewährleisten. Die Entwicklung dieses Grünlandtyps hat gleichzeitig die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn.

² Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil: Offenland, Hrsg. Landesamt für Umweltschutz, Stand: 11.05.2010

e) Reitplatz

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist die Anlage eines bis zu 1.000,00 m² großen Reitplatzes mit Sandboden zulässig. Es ist angedacht diesen Bereich zu beleuchten, um hier jahreszeitenunabhängig mit den Pferden arbeiten zu können. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung gegenüber angrenzenden Grundstücken vermieden wird und insektenfreundliche Leuchtmittel Verwendung finden.

Hinweise:

- Reitunterricht, bei dem ein ständig wechselndes Publikum mit deutlicher Regelmäßigkeit vorhanden ist, wird nicht durchgeführt. Vielmehr findet ein Training der Pensionspferde statt, in erster Linie vom Boden aus, aber auch reitend.
- Mehr als zwei Pferde gleichzeitig werden nicht trainiert.
- Das Training und das Reiten auf dem Reitplatz führt nicht zu einer Erhöhung der Geräuschkulisse für die Umgebung.

6.1.3 Nebenanlagen auf privaten Grünflächen

Die Umgrenzung für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB umfasst den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA, um für die Bestandsnutzung bauordnungsrechtlich zulässige Verhältnisse herzustellen (s. Kapitel 6.1.1). Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Bereich der zum Paddock-Trail zugehörigen privaten Grünflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Futterstellen und Tränken sind auf den privaten Grünflächen, welche der gewerblichen Pferdehaltung dienen, zulässig, da diese für den Betrieb des Paddock-Trails unabdingbar sind. Die Nutzung der Grünflächen für eine flächendeckende Fotovoltaikanlage innerhalb des Plangeltungsbereiches widerspricht dem geplanten Vorhaben und ist aus diesem Grund nicht zulässig. Jedoch sind Anlagen für erneuerbare Energien i. S. v. § 14 (1) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO ist nicht zulässig, da sich diese nicht als vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild zeigen würden.

Der Bebauungsplan orientiert auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Plangebietsentwicklung. Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus bieten hierzu gute Voraussetzungen, sodass die Stadt Oranienbaum-Wörlitz auch im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimaangepassten Stadtentwicklung unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan als umsetzbare Option vorgibt. Damit stellt sich dieser Bebauungsplan explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar.

6.1.4 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Eine grundlegende Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" nicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig direkt über Anbindungen an den Teichweg aus nordwestlicher Richtung. Die bereits als Hausgarten genutzten Flächen sind zusätzlich über das Grundstück Erlenweg 1 zu erreichen.

Somit wird die Neuanlage von Verkehrsflächen öffentlicher oder privater Art im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Grundsätzlich geht es der Stadt Oranienbaum-Wörlitz darum, Verkehrssicherheit im Rahmen der Grundstückserschließung aufrechtzuerhalten.

b) Geh- und Fahrrechte

Für die Bewirtschaftung des Paddock-Trails ist die Erschließung für Fahrzeuge notwendig und wird über eine unbefestigte Zufahrt/Abfahrt mit einer Breite von 4,00 m im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", ausgehend von der Nordwestecke des Plangeltungsbereiches (Anschluss Teichweg), gesichert. Die dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechtes ist Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung des Vorhabenstandortes.

c) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Betriebsbezogenes Parken bzw. das Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern wird entsprechend der Erfordernisse grundstücksbezogen sicherzustellen sein. Ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen oder Pferdeanhängern durch Dritte erfolgt nicht. Regelmäßiger Besucherverkehr wird aufgrund der Begrenzung der Pensionspferdehaltung nur in geringem Umfang stattfinden. Dabei handelt es sich um Einzelfahrzeuge, die keine höhere Verkehrsbelastung oder Parkplatzansprüche erzeugen, als bei Besucherverkehr in der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung.

d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird gegenwärtig nicht direkt über eine Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich nördlich des Plangebietes in der Horstdorfer Straße, in rund 850 m Entfernung.

6.2 Grünordnung

Die bestehenden Baumgruppen und Einzelbäume aus heimischen Baumarten werden erhalten. Festgesetzt wird die Erhaltung der zwei Erlen innerhalb der

privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Paddock-Trail". Weiterhin wird die Erhaltung des Gebüsches frischer Standorte im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Dieses Gebüsch besitzt im Zusammenhang mit dem Erlenbestand außerhalb des Plangebietes naturschutzfachliche Bedeutung.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Paddock-Trail" können weitere Gehölze einzelbaum- oder gruppenweise gepflanzt werden.

Als Sichtschutz und als räumliche Gestaltungsmaßnahme ist zu den Nachbargrundstücken (Einfamilienhäuser) im Norden des Plangebietes, eine einreihige Gebüschreihe zu pflanzen, die ausschließlich aus heimischen und nicht giftigen Pflanzenarten aufgebaut wird. An der Grundstücksgrenze zum Flurstück 30/11 ist die Entwicklung einer mehrjährigen Staudenflur mit einer Breite von ca. 2 m möglich.

Die Weideflächen (Grünflächen mit der Zweckbestimmung Koppel) sollen als Ausgleichsmaßnahme zum Lebensraumtyp 6510 entwickelt werden.

Die Flächen des Paddock-Trails sind als mesophiles Grünland zu entwickeln, eine Beanspruchung von Teilen der Fläche durch die Pferde wird es geben, so dass das Grünland nicht einheitlich und vollflächig entwickelt werden kann. Abschnittsweise werden sich Gehpfade der Pferde ergeben, die nur schütterere Vegetation tragen. Diese strukturreiche Beschaffenheit der Flächen stellt ebenfalls einen Beitrag zur Biodiversität dar, da beispielsweise unterschiedliche Insekten diesen Lebensraum nutzen können.

Generell erfolgt auf den Grünflächen außerhalb der Hausgärten zukünftig keinerlei Eintrag von Agrochemikalien mehr. Die Flächen werden nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt.

Die Strukturierung der Grünflächen, wie oben beschrieben, erzeugt einen harmonischen Übergang von der Siedlung in die Landschaft, der kleinteilig und mit verschiedenen Biotoperelementen einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität leisten kann. Diese Aufwertung verfolgt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz dementsprechend sehr gezielt mit der Ausweisung dieser Grünflächen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen der Medienträger befinden sich bereits im Straßenraum Teichweg, welcher in das Plangebiet hineinführt sowie dem anschließenden Erlenweg. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur bei Bedarf in das Plangebiet geführt und die baulichen Anlagen, sofern erforderlich, über Hausanschlussleitungen direkt erschlossen werden. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sowie Leitungsführungen sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

6.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem Straßenraum des Teichweges an das Gebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (Heidewasser GmbH) ist der ggf. erforderliche Grundstücksanschluss seitens des Eigentümers auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die bestehende Hausanschlussleitung des Grundstückes Erlenweg 1 auch für die Wasserversorgung in Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert ist.

Der gewerbliche Trinkwasserbedarf ist gesondert für den Einzelfall unter Angabe bestimmter Abnahmeparameter zu prüfen. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch den Versorgungsträger.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung³, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

Hinweis:

Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss des Grundstückes Erlenweg 1 kann für die Bestandsnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" innerhalb des Plangeltungsbereiches weiterhin genutzt werden.

6.3.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für die im Plangebiet vorhandene Bebauung über Unterflurhydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu

³ Trinkwasserverordnung – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I S. 159, 2)

ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abzustimmen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 14 BauO LSA).

Im Bereich des Erlenweges, an dessen östlichem Straßenende, befindet sich ein Unterflurhydrant (H80) der zur Löschwasserentnahme geeignet ist. Zu beachten ist, dass Hydranten grundsätzlich lediglich technischen Zwecken dienen und nicht der Löschwasserbereitstellung. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden. Somit ist zwar faktisch eine Wasserentnahme aus Hydranten für Löschzwecke anfänglich im Einzelfall möglich, dies ist jedoch nicht auf den Grund- oder Objektschutz anrechenbar. Der Löschwassernachweis ist somit durch die Gemeinde für den Grundschatz durch andere Löschwasserentnahmestellen zu führen (z. B. Löschwasserbrunnen, -teiche, -zisternen o. ä.).

Hinweise:

- Der Löschwasserbedarf im Grundschatz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA⁴ durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles, qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.
- Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu den einzelnen Bereichen des Plangebietes mit vorhandenen und zulässigen Gebäuden muss sichergestellt werden.

6.3.3 Schmutzwasser

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich im Straßenraum des Teichweges und des anschließenden Erlenweges. Zukünftige Kanäle auf Privatgrundstücken bleiben Eigentum des Grundstücksbesitzers und sind von diesem zu betreiben und zu unterhalten. Die Abwasserbeseitigung hat über die zentralen Anlagen des Wasserzweckverbandes (WZV) Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode zu erfolgen. Bevor Schmutzwassergrundstücksanschlüsse neu hergestellt, verändert oder erweitert werden, ist ein Entwässerungsantrag an den WZV Oranienbaum-Wörlitz-Vockerode zu stellen.

⁴ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Schmutzwasseranfall im Zuge der bestimmungsgemäßen Nutzung des Plangebietes erfolgt.

6.3.4 Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG⁵) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Nach § 79b Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Nach § 79b Abs. 2 WHG obliegt die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen den Trägern dieser Anlagen.

Nach § 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. Dagegen ist für die Versickerung des auf den weiteren Flächen anfallenden Niederschlagswassers die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Hinweis:

Niederschlagswasser der Dächer werden direkt, ohne weitere technische Erfordernisse, zur Versickerung gebracht.

⁵ WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

6.3.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", zugehörig zum Wohngrundstück Erlenweg 1, wird wie im Bestand über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen im Straßenraum des Erlenweges, abgesichert.

Für den Bereich der gewerblichen Pferdehaltung in Form eines Paddock-Trails sind zusätzliche Energieversorgungsleitungen mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Der Versorgungsträger ist die MITNETZ Strom GmbH. Die MITNETZ Strom GmbH weist darauf hin, dass zu Versorgungsleitungen die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten sind.

Optional soll für den Standort, vorrangig für die bebaubaren Bereiche A1 bis A4 und B1 bis B4 sowie den Reitplatz, die Nutzung von Fotovoltaikanlagen für Strom, insbesondere die Beleuchtung, geprüft werden.

6.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das im Straßenraum des Teichweges bzw. im Straßenseitenraum des Erlenweg befindlichen Leitungssystem (Gasmittel-druckleitungen) erfolgen (Bestand). Die Erschließung des gesamten Plangebietes ist nicht erforderlich.

6.3.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls im Straßenzug Teichstraße/Erlenweg und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dienen, sollte ein Ausbau dieser für die gewerbliche Pferdehaltung erforderlich sein.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.3.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Das Plangebiet kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden (entlang des Teichweges/ Erlenweges).

Anfallender Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Hinweis:

Die Ausscheidungen der Pferde werden von den Flächen täglich entfernt. Es erfolgt eine Zwischenlagerung des Mistes auf beweglichen, abflusslosen Behältern (Anhänger, Container). Regelmäßig erfolgt der Abtransport zur Verwertung des Pferdemistes zur organischen Düngung auf Ackerflächen oder zur Verwertung in einer Biogasanlage.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes⁶).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

⁶ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

6.4 Denkmalschutz

Das Straßenflurstück 140, Flur 11, Gemarkung Kakau (Teichweg) befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches "Gartenreich Dessau-Wörlitz", das seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO trägt. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.5 Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Hochwasserrisikogebiet:

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko und die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird hiermit hingewiesen. Zur Feststellung der möglichen Risiken (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz vorliegend überwiegend auf die nachfolgend genannten betrieblichen, respektive nutzungsbezogen angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche Pferde alternative Unterstellmöglichkeiten erhalten, transportable Technik und Ausrüstungen aus dem Gelände auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können.

6.6 Altlasten/Ablagerungen

Der Landkreis Wittenberg, Fachdienst Umwelt- und Abfallwirtschaft verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Wittenberg. Der Stadt Oranienbaum-Wörlitz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA). Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u. a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen von Baumaßnahmen (technisches Bauwerk). Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

6.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das angrenzende Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Die beabsichtigte Planung befindet sich im dörflichen Kontext in Ortsrandlage. Durch den Betrieb des Paddock-Trails ist mit typischen Emissionen (temporäre Geräusch- und/oder Geruchsimmissionen) zu rechnen. Die Geräuschkulisse ergibt sich aus dem Befahren mit Kleinmaschinen oder aus den unregelmäßigen Lautäußerungen der Tiere. Gerüche sind nicht zu erwarten, da der Pferdemit regelmäßig abtransportiert wird und sich keine längeren Lagerungszeiten ergeben. Pferde auf einer Koppel bzw. in Weidehaltung erzeugen keine Geruchsemissionen. Eine Stallhaltung erfolgt nicht.

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Das Befahren der umliegenden Wege mit Traktoren, um landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Umgebung zu erreichen, stellt keine erhebliche Immissionsbelastung für bestehende und die hinzutretenden Nutzungen dar. Somit wird es auch aufgrund der Kleinteiligkeit und der überschaubaren Nutzungsintensität

des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen kommen.

Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

7. UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit Beschluss-Nr. 226/2024 vom 21.05.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2024 "Am Teichweg/ Paddock-Trail" vom Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zielstellung verfolgt, die städtebauliche Situation am südlichen Ortsrand von Kakau aufzuwerten. Ziel ist die Schaffung eines harmonischen Übergangs von der Ortschaft in die freie Landschaft. Elemente eines Ortsrands mit Einzelbäumen, kleinen Gehölzflächen, Grünland und kleinteiliger Nutzung sollen im Übergang zur offenen Landschaft durch neue Sport- und Erholungsnutzungen ergänzt werden.

Auf dem Areal von ca. 9.300 m² ist vorgesehen, eine Pensionspferdehaltung für maximal zehn Tiere mit einer modernen und tiergerechten Haltung in Form eines Paddock-Trails zu verwirklichen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, den Bereich im Nordwesten des Plangebietes, wie bereits heute genutzt, dem Wohngebiet zuzuordnen und so die siedlungsräumliche Verbindung zu dokumentieren.

7.1.2 Festsetzungen des Planes / Bedarf an Grund und Boden

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes werden bauliche Nutzungen in der Form ausgewiesen, dass im nordwestlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, was der derzeitigen Nutzung entspricht. Im Norden erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche, die ebenfalls als solche bereits existiert.

Die übrigen Flächen werden als private Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsformen festgesetzt, so Hausgarten, Wirtschaftsbereich, Paddock-Trail, Koppel und Reitplatz.

Innerhalb der Grünflächen werden zwei Bereiche gekennzeichnet (Baugrenzen), die bauliche Anlagen für die artgerechte Haltung der Pferde sowie überdachte Lagerflächen für Futtermittel enthalten.

7.1.3 Untersuchungsrahmen

Das Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Teichweg/ Paddock-Trail" beschränkt sich aufgrund der absehbaren Wirkungen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Hinsichtlich einzelner Schutzgüter, so für das Schutzgut Menschen und Landschaft, ist das Untersuchungsgebiet größer zu wählen. Hier können Wirkungen über das Gebiet hinausgehen und werden ebenfalls berücksichtigt.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

7.2.1 Rechtliche und fachliche Rahmenbedingungen

7.2.1.1 Rechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Als raumordnerische Vorgabe ist für das Vorhabengebiet der Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt (MLUV 2010) zu berücksichtigen. Die Umgebung von Kakau wird als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege "Gartenreich Dessau-Wörlitz in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus ausgewiesen" (braune Schraffur) ausgewiesen, der südliche Bereich ist planerisch nicht besetzt.



Ausschnitt aus LEP Sachsen-Anhalt



Planungsausweisungen enthalten. Somit besteht im Bereich des Planungsgebietes kein Vorranggebiet mit der Wirkung von Eignungsgebieten für die Nutzung der Windenergie.

In Auswertung der Raum- und Landesplanungen ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht widerspricht.

Raumordnerisch lassen sich für das Plangebiet folgende Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet ableiten:

- Berücksichtigung Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz – besondere Berücksichtigung des Hochwasserschutzes im Rahmen der Bauleitplanung,
- Berücksichtigung des Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege – besondere Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungen und Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten können oder so gering wie möglich gehalten werden. Diesem Grundsatz wird bei der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Weitere rechtliche Rahmenbedingungen ergeben sich aus den zu berücksichtigenden Gesetzen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Anhänge in der aktuellen Fassung nach dem Beitritt Kroatiens zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH-Richtlinie),

- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zusammenhängend mit der aktuellen Fassung der Anhänge 2013/17/EU (EU-Vogelschutzrichtlinie),

7.2.1.2 Fachliche Vorgaben

Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt (REICHHOFF, KUGLER, REFIOR, WARTHEMANN 2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit der Dübener Heide. Als Leitbild werden für das Gebiet folgende Inhalte benannt:

- Erhaltung guter Voraussetzungen für naturbezogene Erholung,
- Erhaltung und Entwicklung eines siedlungsarmen, ländlich geprägten Raumes,
- Entwicklung eines Systems von Flurgehölzen,
- Entwicklung von Feuchtbereichen und sehr armen Standorten zur Förderung gefährdeter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften,
- Entwicklung von Teilbereichen mit Sukzession,
- Sanierung der Bachtälchen durch Extensivierung der Grünländer,
- Entwicklung von Eschenwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern auf den wechselfeuchten und von tiefer liegendem Grundwasser beeinflussten Talsandflächen,
- Flächennutzung soll der naturbezogenen Erholungsnutzung dienen.

Biotopverbundsystem des Landkreises Wittenberg

Für den Landkreis Wittenberg wurde im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt das Biotopverbundsystem Maßstab 1:50.000 erarbeitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich seiner angrenzenden landschaftlichen Bereiche wurden keine Festlegungen zum Biotopverbund getroffen (Mitteilung Frau Mähner, LAU LSA per email vom 20.09.2024).

Aktuelle Daten zu fachlichen Vorgaben (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) liegen nicht vor.

7.2.2 Ziele des Umweltschutzes für die Planung

Aus den rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen lassen sich Ziele des Umweltschutzes für das Bebauungsplangebiet ableiten. Für die einzelnen Schutzgüter sind das folgende:

Menschen und seine Gesundheit, Bevölkerung

- Erhaltung und Entwicklung eines ländlichen Wohnumfeldes,

- Erhaltung und Entwicklung gesunder Lebensverhältnisse,
- Schutz vor Immissionen, insbesondere Lärm, Luftschadstoffe und Erschütterungen,
- Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes für die Verbesserung der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung,
- Etablierung landschaftsverträglicher Nutzungsformen,
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Nutzung der Flächen gemäß guter fachlicher Praxis der Landwirtschaft.

Biologische Vielfalt und Pflanzen

- Schutz, Pflege und Entwicklung naturnaher Vegetationsbereiche, insbesondere niederungs- und auentypischer Vegetationsbestände,
- Schutz von bedrohten Pflanzenarten,
- Verhinderung der Ausbreitung invasiver Neophyten,
- Schutz, Pflege und Entwicklung von artenreichen Wiesen, Gehölzen sowie Staudenfluren,
- Entwicklung des örtlichen Biotopverbundes, auch der Trittsteinbiotope.

Biologische Vielfalt und Tiere

- Schutz, Pflege und Entwicklung geschützter Tierarten,
- Erhaltung und Entwicklung von Brutmöglichkeiten für Vögel,
- Schutz von Biotopbäumen als Lebensstätten von Tierarten,
- Entwicklung von Gehölzen als Habitate verschiedener Tierarten,
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Offenländern für verschiedene Tiergruppen,
- Schaffung einer vielseitigen und abwechslungsreichen Nutzungsstruktur zur Erhaltung und Entwicklung der biologischen Artenvielfalt.

Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

- schonender Umgang mit zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen,
- Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen auf ein notwendiges Mindestmaß,
- Verhinderung von Grundwasserabsenkungen,
- Erhaltung der Versickerungsmöglichkeiten der Oberflächengewässer,
- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Böden im Landschaftshaushalt,
- Schutz der Fließgewässer vor Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft durch extensive Nutzung von Grünländern und Verzicht von Agrochemikalien,
- Erhaltung der mikroklimatisch günstigen Situation ländlicher Gebiete, insbesondere Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen,

- Erhaltung gesunder lufthygienischer Verhältnisse.

Landschaft

- Erhöhung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft durch Pflanzung von Gehölzen (Gebüsche, kleinflächige Gehölze) und Erhaltung des Offenlandes,
- Erhaltung und Entwicklung harmonischer Übergänge von den Siedlungen in die freie Landschaft,
- Verhinderung des Einbringens landschaftsfremder Pflanzen und somit ästhetischer Störfaktoren.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

- Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der Landschaft gemäß den Schutzzielen des LSG "Mittlere Elbe",
- Erhaltung und Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie in FFH-Gebieten,
- Sicherung naturschutzrechtlicher Schutzgebiete durch angepasste Nutzungsformen und Schaffung von Biotopverbänden.

Kultur- und sonstige Schutzgüter

- Erhaltung und Schutz von Boden- und Kulturdenkmälern sowie sonstiger Kulturgüter.

7.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Menschen und ihre Gesundheit, Bevölkerung

In diesem Kapitel werden die bestehenden Wohnumfeldverhältnisse, die Erholungseignung des Gebietes und insbesondere auch die bestehende Situation in Bezug auf die Gesundheit und das Wohlergehen des Menschen beschrieben und bewertet. Als weiterer Faktor wird die Flächennutzung berücksichtigt. Folgende Inhalte werden erarbeitet:

- Prägung der Siedlungsstruktur,
- infrastrukturelle Ausstattung (soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur),
- landschaftsbezogene Erholungseignung, inkl. Wanderwege etc.,
- Vorbelastung Immissionen,
- Flächennutzung (Landwirtschaft, Forstwirtschaft).

7.3.2 Pflanzen

Methodik

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden am 27.08.2024 terrestrisch erfasst. Als Grundlage für die Kartierung wurden die Kartieranleitung der Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil: Offenland (Stand: 11.05.2010) in Verbindung mit der Handlungsanweisung zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope im Land Sachsen-Anhalt (Stand: 15.04.2008) und den digitalen Orthofotos in 20 cm Bodenauflösung (RGB-Farbdarstellung) verwendet. Zusätzlich wurden die Vermessungsdaten herangezogen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage, Karte 1 "Biotop- und Nutzungstypen", dargestellt und nachfolgend ausführlich beschrieben.

Ergebnisse

Baumgruppen / Baumbestände aus überwiegend heimischen Gehölzen (HEC)

Eine Baumgruppe aus überwiegend heimischen Gehölzen (HEC) befindet sich auf dem aufgelassenen Gartengrundstück. Hier haben sich durch Samenflug Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) etabliert, die aktuell Brusthöhendurchmesser (BHD) von 5 bis 20 cm erreichen. Im Stockausschlag treiben randlich junge Pflaumen (*Prunus domestica*) aus. Eine Stech-Fichte (*Picea pungens*) stockt am südlichen Rand.

Baumgruppen und Baumbestände überwiegend heimischer Arten (HEC) sind nicht gesetzlich geschützt. Der Biotoptyp ist durch Flächenverlust im Land Sachsen-Anhalt als gefährdet (Kat. 3) und im nordostdeutschen Tiefland als stark gefährdet (Kat. 2) eingestuft. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten wurden aktuell nicht nachgewiesen.

Sonstige Einzelbäume (HEX)

Als sonstige Einzelbäume (HEX) wurden die außerhalb des Gartengrundstückes stockenden Obstgehölze ab einem BHD von 5-10 cm erfasst. Hierzu zählen zwei Süß-Kirschen (*Prunus avium*), eine Walnuss (*Juglans regia*) und eine Kultur-Birne (*Pyrus communis*).

Einzelbäume aus heimischen Gehölzen (Biotopcode: HEX) sind nicht gemäß § 22 NatSchG LSA und § 30 BNatSchG geschützt. Der Biotoptyp ist im Land Sachsen-Anhalt durch Flächenverlust bzw. deutschlandweit (NO-Tiefland) durch Flächenverlust und qualitative Veränderung als gefährdet (Kat. 3) eingestuft. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Zierhecken (HHD)

Kurze Hecken aus Lebensbäumen (*Thuja spec.*) wurden als Zierhecken (HHD) erfasst. Sie befinden sich teilweise an örtlichen Grenzen sowie im Bereich des aufgelassenen Gartengrundstückes.

Zierhecken sind nicht gesetzlich geschützt oder gefährdet. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Gebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (HYA)

Als Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (HYA) wurde das alte Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*) an der südlichen Grenze des Betrachtungsraumes angesprochen. Es grenzt an den hiesigen Erlenbestand außerhalb der Vorhabenfläche und ist von einem Hopfenschleier (*Humulus lupulus*) überzogen. Die Krautschicht wird vom Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) in Vergesellschaftung mit weiteren Ruderalarten gebildet. Bemerkenswert sind Vorkommen der neophytischen Kermesbeere (*Phytolacca esculenta*).

Gebüsche sind nicht gesetzlich geschützt. Der Biotoptyp HYA ist auf der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt sowie im nordostdeutschen Tiefland als gefährdet (Kat. 3) eingestuft. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten wurden aktuell nicht nachgewiesen.

Sonstige Gebüsche (HYY)

Als sonstige Gebüsche (HYY) wurde eine kleinflächige Strauchanpflanzung innerhalb des aufgelassenen Gartens angeführt. Sie besteht aus Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*) mit Blut-Storchschnabel (*Geranium sanguineum*), Katzenminze (*Nepeta spec.*) und Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*) in der Krautschicht.

Gebüsche aus überwiegend nichtheimischen Arten sind nicht gesetzlich geschützt. Der Biotoptyp ist nicht gefährdet. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten wurden aktuell nicht nachgewiesen.

Mesophiles Grünland (GMA)

Die als Mähwiese genutzte Frischwiese wurde dem mesophilen Grünland (GMA) zugestellt. In der Standortamplitude von frisch bis mager kommen im Herbstaspekt Raublättriger Schwingel (*Festuca brevipila*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) zum Tragen. Hinzu gesellen sich Kräuter wie der Herbst-Löwenzahn (*Scorzoneroidees autumnalis*), der Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), der Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), die Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), das Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.), das Ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*), die Vogel-Wicke (*Vicia cracca*) und der Weiß-Klee (*Trifolium repens*). Bemerkenswert sind die Vorkommen der Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*) und des Hasen-Klees (*Trifolium arvense*). Das Sand-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) hat am nördlichen Rand der Fläche schwache Vorkommen.

Der Biotoptyp Mesophiles Grünland (GMA) ist im Land Sachsen-Anhalt verbreitet und nicht geschützt. Der Biotoptyp GMA ist auf der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt als gefährdet (Kat. 3) eingestuft. Als seltene, geschützte oder gefährdete Pflanzenart wurde die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*) nachgewiesen, die in den Roten Listen Deutschlands auf der Vorwarnliste (Kat. V) steht.

Intensivgrünländer (GIA)

Das Grünland im südlich gelegenen Ziegengehege wurde aufgrund der ganzjährigen Beweidung als Intensivgrünland (GIA) angesprochen. Hier dominieren neben Ruderalarten vor allem verbisstolerante Arten des Grünlandes. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten kommen nicht vor. Der Biotoptyp ist nicht gefährdet.

Scherrasen (GSB)

Das aufgelassene Gartengrundstück wird von einer mageren Scherrasenbrache (GSB) dominiert. Bestandsbildner sind hier der Raublättrige Schwingel (*Festuca brevipila*) und die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*). Weiterhin kommen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und Vogel-Wicke (*Vicia cracca*) vor. Punktuell befinden sich Ziersträucher und Obstgehölze (Niederstämme) auf der Fläche.

Scherrasen sind nicht gefährdet. Als seltene, geschützte oder gefährdete Pflanzenart wurde die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*) nachgewiesen, die in den Roten Listen Deutschlands auf der Vorwarnliste (Kat. V) steht.

Devastierte Grünländer mit starken Narbenschäden (GSX)

Am östlichen Rand der Vorhabenfläche liegt zwischen zwei Ackerschlägen eine ehemalige Lagerfläche mit devastiertem Grünland (GSX). Das von Gewöhnlicher Quecke (*Elymus repens*) und Rispen-Sauer-Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*) dominierte ruderale Grünland weist eine Reihe von Störzeigern wie Zweijährige Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Melde (*Atriplex spec.*), Garten-Ringelblume (*Calendula officinalis*), Kanadischem Berufkraut (*Erigeron canadensis*) und Grüner Borstenhirse (*Setaria viridis*) auf.

Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten kommen nicht vor. Der Biotoptyp ist nicht gefährdet.

Sonstige intensiv genutzte Äcker (AIY)

Zwei kleine Ackerschläge mit Luzerneansaat befinden sich im östlichen Teil der Vorhabenfläche. Der Biotoptyp ist nicht gefährdet. Seltene, bestandsbedrohte oder geschützte Arten kommen nicht vor.

Sonstige Hausgärten (AKY)

Als sonstige Hausgärten wurden die in Nutzung befindlichen Gärten am nord-westlichen Rand des Betrachtungsraumes angesprochen. Neben Stauden- und Gemüsebeeten kommen hier Scherrasenflächen, Zier- und Obstgehölze sowie befestigte Fläche und kleinere Lauben vor.

Verstädtertes Dorfgebiet (BDB)

Die Fläche des Wohnhauses incl. der Garage und der Terrasse ist Bestandteil der umliegenden Wohnbebauung und wurde in der Gesamtheit als verstädtertes Dorfgebiet (BDB) angesprochen.

Sonstige Bebauung (BIY)

Auf den Gartengrundstücken (AKY) wurden alle Gebäude (Lauben) und der Pool als sonstige Bebauung (BIY) auskartiert.

Befestigte Plätze (VPZ)

Mit Betonpflaster oder Natursteinen befestigte Flächen innerhalb der Gartengrundstücke (AKY) wurden als befestigte Plätze (VPZ) dargestellt.

Bewertung

Die auf der Vorhabenfläche vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sind stark anthropogen überprägt. Gesetzlich geschützte Biotope kommen nicht vor. Als seltene, geschützte oder gefährdete Pflanzenart wurde die Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*) nachgewiesen, die in den Roten Listen Deutschlands auf der Vorwarnliste (Kat. V) steht.

Zusammenfassung der im Gebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen

Code	Biotoptyp	Schutz	RL D	RL LSA	Regenerierbarkeit
Gehölze					
HEC	Baumgruppen / Baumbestände aus überwiegend heimischen Arten	-	2	3	B-S
HEX	Sonstige Einzelbäume	-	3	3	B-S
HHD	Zierhecken	-	-	-	-
HYA	Gebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten	-	3	3	B-S
HYY	Sonstige Gebüsche	-	-	-	-
Grünländer					
GMA	Mesophile Grünländer	-	-	3	-
GIA	Intensivgrünländer	-	-	-	-
GSB	Scherrasen	-	-	-	-
GSX	Devastierte Grünländer mit starken Narbenschäden	-	-	-	-
Ackerbaulich, gärtnerisch und weinbaulich genutzte Biotope					
AIY	Intensiv genutzte Ackerflächen	-	-	-	-
AKY	Sonstige Hausgärten	-	-	-	-

Bebaute Flächen					
BDB	Verstädtertes Dorfgebiet	-	-	-	-
BIY	Sonstige Bebauungen	-	-	-	-
VPZ	Befestigte Plätze	-	-	-	-

Bemerkungen: Schutz: § - gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA; §§ - gesetzlich geschützte Alleen und Baumreihen gem. § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 21 NatSchG LSA (Alleenschutz) / RL D: Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2017) / RL LSA: Rote Listen Sachsen-Anhalt Biotoptypen (SCHUBOTH & FIEDLER 2019) – (2) stark gefährdet, (3) gefährdet / Regenerierbarkeit (BfN 2017): (B) bedingt regenerierbar (etwa bis 15 Jahre), (S) schwer regenerierbar (15-150 Jahre)

7.3.3 Tiere

Die Ausstattung des Gebietes mit verschiedenen Tiergruppen und -arten wird anhand zur Verfügung stehender Daten und anhand einer Habitatpotenzialeinschätzung vorgenommen. Zu diesem Zweck erfolgten Vor-Ort-Begehungen.

Zur Erfassung der Reptilien wurden drei Begehungstermine im Zeitraum von August bis September (17.08.2024, 21.08.2024, 07.09.2024) durchgeführt. Ziel war die Präsenzfeststellung möglicher Zauneidechsenvorkommen. Im Ergebnis wurden zu keinem Zeitpunkt Zauneidechsen festgestellt. Da im August und September vorherrschend auch juvenile Zauneidechsen ihr Aktivitätsmaximum erreichen, bedeutet die fehlende Präsenz das Nichtvorkommen der Art im Gebiet. Zudem ist die Habitatausstattung des Gebietes durch fehlende Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten als Lebensraum der Zauneidechse eher nicht geeignet anzusehen.

7.3.4 Fläche

Beschreibung

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist festzustellen, dass im Gebiet bestehende versiegelte Flächen vorkommen.

Bewertung

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs besitzt das Gebiet eine durchschnittliche Bewertung.

7.3.5 Boden

Beschreibung

Es werden die vorkommenden Bodenformen benannt und hinsichtlich ihrer Funktionserfüllung im Naturhaushalt bewertet. Hierfür wird die VBK 50 (Vorläufige Bodenkarte M 1:50.000 des LAGB) verwendet.

Bewertung

Die Bewertung der Böden erfolgt auf Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsmodells LSA.

7.3.6 Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor. Daher ist eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Schutzgut nicht erforderlich.

Grundwasser: Die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes werden anhand vorliegender Daten dargestellt und bewertet.

Das Gebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte des LHW (<http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>) nicht innerhalb von Gebieten mit einer hohen und mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ10; HQ100). Allerdings befindet es sich in der Stufe "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" – 200-jähriges Ereignis HQ₂₀₀/H_{Qextrem}.

Bestehende Wasserschutzgebiete sind nicht bekannt.

Bewertung

Das Eintreten von Hochwasserereignissen wird als niedrig bewertet.

7.3.7 Klima/Luft

Neben einer kurzen allgemeinen Darstellung der klimatischen Verhältnisse, werden im Besonderen die mikroklimatischen Besonderheiten des Gebietes charakterisiert. Auch die lufthygienischen Verhältnisse werden erläutert.

7.2.8 Landschaft

Die Betrachtung des Landschaftsbildes erfolgt für das Plangebiet und das nähere Umfeld. Das Vorhaben hat nach Norden aufgrund des Ortsrandes von Kakau keine Wirkung. Nach Süden besteht eine Wirkung in die offene Landschaft, welche bis zur Ortsrandlage von Goltewitz (ca. 500 m) betrachtet wird. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden beschrieben und verbal argumentativ bewertet.

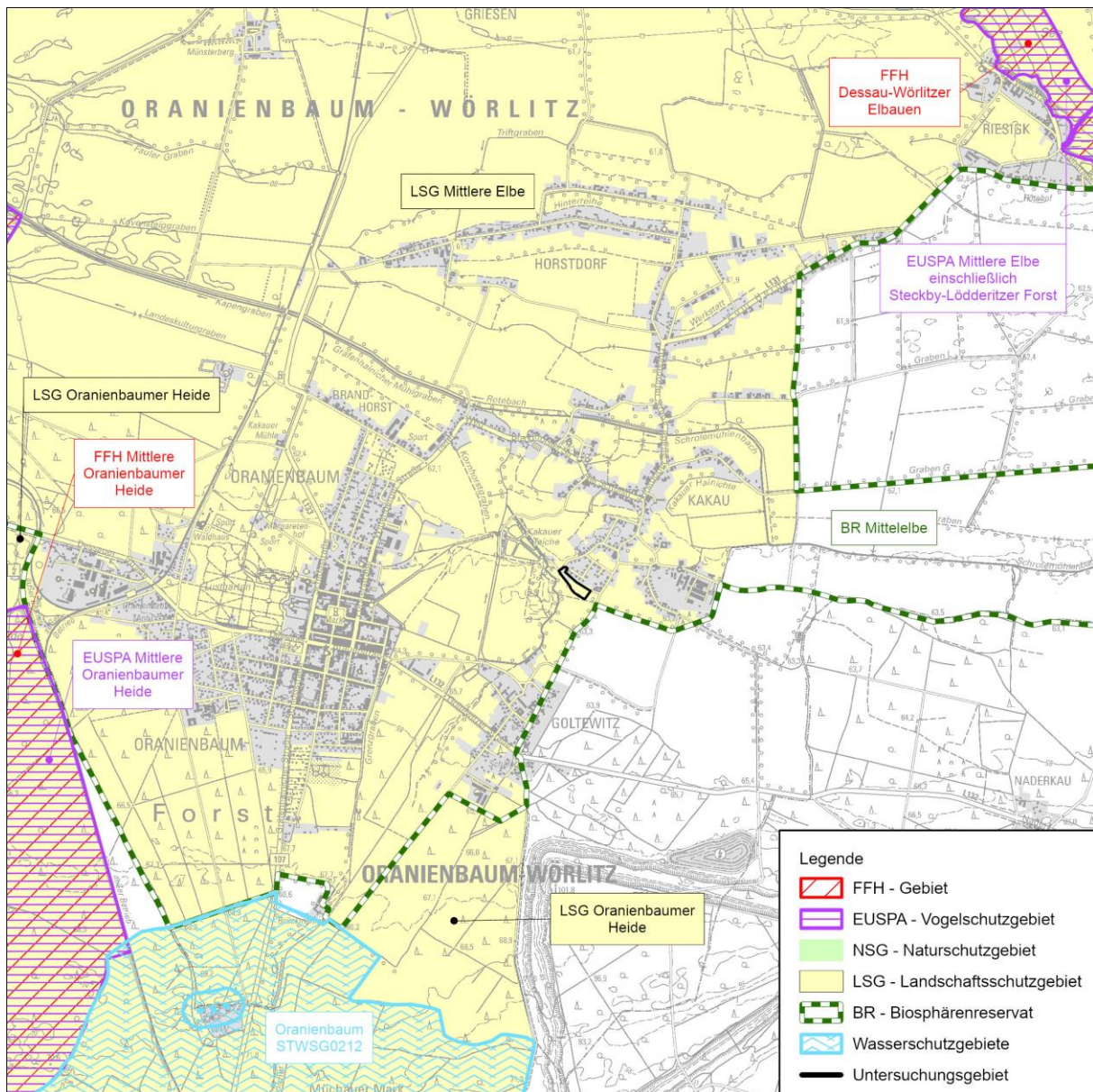
7.3.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Mittelelbe in der Schutzzone 3 sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Mittlere Elbe. Es ist zu beschreiben, ob das Vorhaben Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG bzw. des BIORES hervorrufen kann.

Eine Wirkung auf das LSG Oranienbaumer Heide kann durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete, einschließlich NATURA 2000-Gebiete, kommen im Plangebiet nicht vor. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. EU-SPA-Gebiete (vgl. Abb. 2) befinden sich in mehr als 2 km Entfernung zum Plangebiet. Es ist nicht von einer Wirkung auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000 Gebiete durch das Vorhaben auszugehen.

Geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen, Baumreihen) oder weitere gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.



Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie Wasserschutzgebiet

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung auszuschließen.

7.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sowie sonstige Denkmale sind für das Planungsgebiet nicht bekannt.

7.3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplanes bedeutet, dass die derzeitige Nutzung als Garten bzw. als intensiv landwirtschaftlich genutzte und gedüngte Fläche weiter fortbesteht.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Nachfolgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen separat beschrieben. Von folgende Wirkfaktoren ist auszugehen:

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren umfassen den unmittelbaren Bauablauf und die Herstellung der Anlagen:

- Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen sind nicht erforderlich, da umfängliche Baumaßnahmen nicht vorgesehen sind,
- Rodung von nicht heimischen Gehölzen,
- Beseitigung von Vegetationsbeständen und Habitaten,
- baubedingte Beunruhigung von Tieren,
- Immissionen von Lärm, Staub, gasförmigen Stoffen, Licht und Erschütterungen,
- Bewegungen durch Menschen und Maschinen/Fahrzeuge,
- Absonderungen von Treibstoffen, Ölen und Schmierstoffen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkfaktoren umfassen die errichteten Anlagen selbst, wie Unterstand, Heulagerplatz, Paddocks, Reitplatz, Zäune. Wirkfaktoren sind:

- bestehende Bebauung,
- neue Überbauung der Grundflächen,
- Anlage Reitplatz,
- Koppel, Trail.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren umfassen alle Beeinträchtigungen, die durch die Nutzung des Gebietes ausgehen. Das sind:

- Weidebetrieb, Bewegung der Pferde,
- landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen (Grünland),
- Trainingsbetrieb auf dem Reitplatz.

Zum Entwurf werden die Wirkfaktoren aufgrund des detailliert beschriebenen Nutzungskonzepts näher benannt.

7.4.1 Menschen und ihre Gesundheit, Bevölkerung

Es werden die Auswirkungen des Vorhabens beschrieben, wobei im Besonderen auf folgende Aspekte eingegangen wird:

- naturbezogene Erholungsnutzung,
- Infrastruktur,
- Immissionen,
- Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle, Havarien oder Katastrophen,
- Flächennutzung.

7.4.2 Pflanzen

Es werden die Auswirkungen auf die Biotope beschrieben, die bau-, anlagen- und betriebsbedingt beansprucht werden.

7.4.3 Tiere

Es werden die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens beschrieben.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Hinsichtlich der Methodik orientiert er sich an den fachlichen Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalts (SCHULZE et al. 2018) bzw. an BOSCH & PARTNER (2022).

7.4.4 Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche wird in Form einer Gegenüberstellung des bisherigen Versiegelungsgrades in Bezug auf den geplanten Versiegelungsgrad ermittelt. Des Weiteren wird auch die Änderung der Flächennutzung dargestellt.

7.4.5 Boden

Es werden anhand der festgesetzten Grundflächen die Versiegelung ermittelt und bewertet.

7.4.6 Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht prognostiziert. Dies soll im Entwurf zum Bebauungsplan detaillierter begründet werden.

7.4.7 Klima/Luft

Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima. Darüber hinaus wird dargestellt, welche Wirkungen das Vorhaben in Bezug auf die Klimaerwärmung haben wird bzw. ob das Vorhaben anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels ist.

7.4.8 Landschaft

An dieser Stelle wird die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild beschrieben.

7.4.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Die Auswirkungen der Schutzziele und Schutzzwecke des Biosphärenreservates bzw. des LSG Mittlere Elbe werden erarbeitet.

Aufgrund der großen Entfernung des Planungsgebietes zu FFH-Gebieten und EU-SPA-Gebieten sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete zu erwarten.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

7.4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass eine Beanspruchung von Bodendenkmalen zu erwarten ist. Sollten bei Bauarbeiten unregistrierte Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes LSA.

7.4.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel der einzelnen Schutzgüter zu einer Erhöhung negativer Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

7.4.12 Risiko durch Unfälle oder Katastrophen

Es ist zu bewerten, ob von dem betrachteten Vorhaben Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen.

Hierzu können in erster Linie klimatische Extremereignisse zählen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß REP A-B-W innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Elbe". Damit besitzt das Gebiet ein potenzielles Hochwasserrisiko, das bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden kann.

Vom Vorhaben selbst gehen keine besonderen Risiken durch Unfälle und Katastrophen aus. Es erfolgt kein Umgang mit gefährdenden Stoffen oder Materialien. Auch im Zusammenwirken mit angrenzenden Nutzungen sind Unfälle oder Katastrophen, die ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bedeuten nicht zu erkennen.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen und ein entsprechendes Risiko zu schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen aufweisen. Anlagen nach BImSchG sind in der näheren Umgebung (1,5 km) nicht vorhanden. Schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen können daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

7.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen

In der nachfolgenden Matrix werden die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zusammengefasst, für jedes einzelne Schutzgut dargestellt und bewertet.

Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Schutzgut	Art der Auswirkung	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen
Mensch	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Pflanzen	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Tiere	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
biolog. Vielfalt	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	

Schutzgut	Art der Auswirkung	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen
	betriebsbedingt	•	
Fläche	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Boden	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Wasser	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Klima/Luft	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Landschaft	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Kultur- und sonst. Sachgüter	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Schutzgebiete (inkl. NATURA 2000)	baubedingt	•	
	anlagebedingt	•	
	betriebsbedingt	•	
Risiken d. Unfälle u. Katastrophen	baubedingt	•	
	anlagebedingt		
	betriebsbedingt		

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Auswirkungen sind insbesondere für das Schutzgut Menschen, Boden, Pflanzen und Tiere erforderlich.

Die konkreten Maßnahmen werden mit der Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan benannt und beschrieben. Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere werden aus dem zu erstellenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

7.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Maßnahmen, die zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen durch das Vorhaben zu realisieren sind, müssen vordringlich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen erfolgen. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Diese werden in der Anlage, Karte 2 "Grünordnung", dargestellt.

M1 Entwicklung Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510)

Magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) können nur aus vorhandenen ähnlichen Biotopen entwickelt werden. Im vorliegenden Fall ist dies das vorhandene mesophile Grünland. Das bestehende Grünland wird von verschiedenen Gräsern und Kräutern gekennzeichnet. Dazu gehören Raublättriger Schwingel (*Festuca brevipila*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Herbst-Löwenzahn (*Scorzoneroidees autumnalis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.), Ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*), die Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) sowie Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*).

In diese Wiesen soll zusätzliches Saatgut eingebracht werden, das LRT-typische, gebietsheimische Gräser und Kräuter enthält. Beispielgebend dazu können folgende Arten verwendet werden:

Artenreiche gebietsheimische Gräser / Kräuter-Mischung für den FFH-LRT 6510
 Magere Flachland-Mähwiese

Gattung/Art	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispe	
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	bereits vorkommend
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras	
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Rauchgras	
<i>Festuca previpila</i>	Raublättriger Schwingel	
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	bereits vorkommend
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	
<i>Saxifraga granulata</i>	Körnchen-Steinbrech	
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margerite	
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	bereits vorkommend
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee	
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf	

Gattung/Art	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	bereits vorkommend
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Luzerne	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpinelle	
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	bereits vorkommend
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke	
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak	

Eine dem FFH-LRT entsprechende Saatgutmischung entspricht der nachfolgenden Handelsangabe:

Regiomischung Grundmischung / Frischwiese HK 4 - 70 % Gräser/30 % Kräuter
 HK 4 – Ostdeutsches Tiefland

Die Flächen können mit Pferden beweidet werden, wobei eine dauerhafte Beweidung ausgeschlossen wird. Die Pferde fungieren eher im Sinne einer Mahd. Das bedeutet, dass etwas zwei- bis dreimal jährlich eine Beweidung zugelassen wird. Danach wird die Fläche ausgekoppelt und unterliegt dem natürlichen Wachstum und Entwicklung. Eine tägliche Beräumung des Pferdekots verhindert eine Nährstoffzufuhr. Düngungen oder sonstige Agrochemikalien werden ausgeschlossen. Je nach Erforderlichkeit erfolgt Ende September ein Pflegeschnitt.

M2 Entwicklung Gebüsch frischer Standorte

Am Nordrand des Grundstücks entlang der Grundstücksgrenzen zu den Einfamilienhäusern soll ein lineares Gebüsch frischer Standorte entwickelt werden. Eine Pflanzung erfolgt einreihig, die Pflanzabstände betragen 1 m. Es sind verschiedene Arten der nachfolgenden Pflanzenliste in der Qualität 2jvS. 50-80 cm oder Heister zu verwenden.

Pflanzenliste Sträucher (2-3 m hoch)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Erhaltung von Gehölzen

Die bestehenden heimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen, wobei neben der Pflanzliste der Sträucher auch nachfolgende Pflanzliste für Bäume Anwendung finden soll.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grünflächen vorzunehmen.

Pflanzliste Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kultur-Pflaume	<i>Prunus domestica</i>

7.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Die Gemeinde realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des Bebauungsplanes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit.

7.5.4 Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Vorgabe der "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 mit Änderung vom 15.04.2009).

Bilanzierung Ist-Zustand

Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert/m²	Biotopwert
Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (HEC)	49	20	980
Zierhecke (HHD)	41	7	287
Gebüsche frischer Standorte (HYA)	108	20	2.160
Intensivgrünland, Dominanzbestand (GIA)	358	10	3.580
Mesophiles Grünland (GMA)	5.901	18	106.218
Scherrasen (GSB)	756	7	5.292
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden (GSX)	337	6	2.022
Sonstiger intensiv genutzter Acker (AIY)	294	5	1.470
Sonstiger Hausgarten (AKY)	1.224	6	7.344
Sonstige Bebauung (BIY)	61	0	0
Befestigter Platz (VPZ)	210	0	0
Summe	9.414		129.353

Bilanzierung des Plan-Zustandes

Gebiet lt. Planzeichnung	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert/m²	Biotopwert
Fläche für Verkehr	Straße (VSB)	75	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) Gesamtfläche: 393 m ²	Sonstige Bebauung (Pool 85 m ² , Pumpenhaus 15 m ² , Terrasse 100 m ²) (BIY)	200	0	0
	Hausgarten (AKY)	193	6	1.158
Private Grünfläche Hausgarten Gesamtfläche: 823 m ²	Max. Überbauung (BIY)	100	0	0
	Hausgarten (AKY)	723	6	4.338
Private Grünfläche Paddock-Trail Inkl. Gewässerrandstreifen Gesamtfläche: 2.595 m ²	Erhaltung Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Arten (HEC)	49	20	980
	Mesophiles Grünland (GMA) Erhaltung und Entwicklung Nutzung Trail	2.546	14*	35.644
Private Grünfläche Heulager Gesamtfläche: 384 m ²	Heulager (BIY)	144	0	0
	Unterstand, befestigt (VPZ)	120	0	0
	Unterstand, unbefestigt (ZOA)	120	5	600
Private Grünfläche Wirtschaftsbereich Gesamtfläche: 226 m ²	Bebauung (BIY), Satteltkammer 30 m ² , Carport 12 m ² , Putzplatz 15 m ²	57	0	0

Gebiet lt. Planzeichnung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert/m ²	Biotopwert
	Scherrasen (GSB)	169	7	1.183
Private Grünfläche Reitplatz	Offene Sandfläche (ZOA)	1.000	5	5.000
Private Grünfläche Koppel Gesamtfläche: 3.604 m ²	Entwicklung LRT 6510, Magere Flachland-Mähwiese (GMG)	3.604	21	75.684
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	Entwicklung Gebüsch frischer Standorte (HYA)	207	16	3.312
Erhaltung Grünfläche	Erhaltung Gebüsch frischer Standorte (HYA)	108	20	2.160
Summe		9.414		130.059

* Es wird eine Reduzierung um 2 Biotopwertpunkte zum Planwert vorgenommen, da das GMA durch die Trailnutzung der Pferde nicht an alle Stellen gleich entwickelt wird, vegetationsärmere Bereiche sind jedoch im Hinblick auf die Biodiversität naturschutzfachlich wertvoll.

Im Vergleich zwischen den Tabellen des Ist- und des Planzustandes ist erkennbar, dass eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere erreicht wird.

7.6 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

7.8 Literatur und Quellen

BOSCH & PARTNER GMBH (2022): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (Hinweise ASB). (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Hrsg.).

REICHHOFF, L.; KUGLER, H.; REFIOR, K; WARTHEMANN, G. (2011): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001) Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt. - Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt / Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.). – 336 Seiten

LAU – LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2022): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) –Handlungsempfehlung zur Anwendung

LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2001): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt. – 38. Jahrgang 2001. Sonderheft. – Halle (Saale).

- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2002): Die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt. – 39. Jahrgang 2002. Sonderheft. – Halle (Saale).
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2003): Die Vogelarten nach Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt. – 40. Jahrgang 2003. Sonderheft. – Halle (Saale).
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2004): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – In: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt. – 41. Jahrgang 2004. Sonderheft. – Halle (Saale).
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt. – Teil Offenland. – Stand: 11.05.2010. – Halle (Saale).
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2010a): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt. – Teil Wald. – Stand: 18.05.2010. – Halle (Saale).
- SCHULZE, M.; SÜBMUTZ, T.; MEYER, F. & K. HARTENAUER (2018): Anhang II zum Artenschutzbeitrag Sachsen-Anhalt, Artenschutzliste Sachsen-Anhalt, Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigenden Arten. Stand Juni 2018 (Fortschreibung der Liste der Einzelartbetrachtung der Avifauna), basierend auf Artenschutzliste Sachsen-Anhalt 2008. RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, Halle.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Kakau	0,94 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	0,04 ha	4,26 %
Öffentlich Verkehrsflächen	0,01 ha (75 m ²)	1,06 %
Grünflächen, privat	0,89 ha	94,68 %

9. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGS-PLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorverkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und gegebenenfalls anteilig anfallende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden einschließlich der Planungs- und Vermessungskosten vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Oranienbaum-Wörlitz übernommen. Daher entstehen der Stadt Oranienbaum-Wörlitz aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen von den privaten Grundstückseigentümern, respektive Vorhabenträgern zu übernehmen sein werden.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁷

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht. Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diese Planung ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Oranienbaum-Wörlitz nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail" soziale Härten eintreten, wird die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

⁷ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vollständig beachtet. Mit erheblichen Funktionsverlusten oder einer Beeinträchtigung von Schutzzwecken und -zielen im Sinne der Umwelterheblichkeit und des Naturschutzrechts ist unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse nicht zu rechnen.

Vorbehaltlich der Artenschutzrechtlichen Prüfung, die für den Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen ist, werden aus gegenwärtiger Sicht keine Verbotsstatbestände verursacht, die nicht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können.

Erhebliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand weitgehend auszuschließen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf die Biodiversität.

10.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine städtebaulich angepasste Ortsabrundung des südlichen Gebietes des Ortsteils Kakau, im Einklang mit einer maßstäblich erweiterten Nutzung und einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen. Durch die nutzungsbezogenen Ergänzungen kann die bestehende Ortsrandsituation insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddock-Trail", Ortsteil Kakau hat einschließlich (vorläufigen) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar und wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2025 durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz als Begründung gebilligt.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

.....
(Bürgermeister)

Anhang:

- Nutzungsbeispiel, Stand 10.10.2024
- Karte 1: Biotop- und Nutzungstypen, Stand 10.10.2024
- Karte 2: Grünordnung, Stand 10.10.2024