

**Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" der Stadt Orani-  
enbaum-Wörlitz, Ortsteil Kakau  
in der Fassung vom 19.01.2026**

---

**STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ  
"AM TEICHWEG/PADDOCKTRAIL"  
ORTSTEIL KAKAU  
BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2025  
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

**19.01.2026**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über das Ergebnis des Gesamtverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail", Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Ortsteil Kakau**

---

### **1. PLANUNGSZIEL**

Die nachfolgende Zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" im Ortsteil Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; des Weiteren, wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften und im Verfahren angeregten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen und genehmigt wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" bestand darin, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem etwa 1,08 ha großen Areal 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 Wanderroute der Wildpferde simulieren und von den Pferden ganzjährig begehbar sein soll. Hergestellte Weideflächen sind von den Pferden während der Weidesaison temporär nutzbar.

Die Bebauungsplanaufstellung war erforderlich, um die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei war 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 zuvor in Teilen erfolgte. 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 in Form von Unterstand, Paddocks oder Heulager erforderlich werden lassen. Dieses soll über die verbindliche Bauleitplanung ausgestaltet werden.

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

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ABWÄGUNG**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Rahmen der Bearbeitung des Planungsgegenstandes des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind (s. Begründung Kapitel 7.).

Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen, wie Landes- und regionalplanerische Festlegungen, Schutzgebietsausweisungen, forst- und artenschutzfachliche Entwicklungsrahmenbedingungen sowie Aussagen zu wasserrechtlichen Rahmenbedingungen, in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

Der Abgleich der Umweltbelange im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich für das vorliegende Planverfahren über eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) im November/Dezember 2024. Hieran schloss sich im Ergebnis der ausgewerteten Stellungnahmen der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" an, zu welchem die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Juni/Juli 2025 stattfand.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie den Bodenschutz mit Hinweisen zur Ermittlung der Betroffenheit des Bodens und Empfehlungen von Maßnahmen, um den Verlust der Bodenfunktion auszugleichen. Es wurde die hohe Besatzdichte und die daraus resultierenden möglichen Folgen wie Oberbodenverdichtungen, Narbenschäden, Verdrängung von Pflanzen und Folgen durch die Ausscheidungen der Pferde hinterfragt.

Ein weiterer Punkt war der Naturschutz und die Forderung einer Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Diese wurde – auch in Verbindung mit der Erweiterung des Geltungsbereiches – durchgeführt. Hinweise auf Behandlungsgrundsätze des nächstgelegenen FFH-Gebietes, zur Lage im Biosphärenreservat, zum Biberrevier "Brandhorst" sowie zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden gegeben. Außerdem wurden Hinweise zur Abfallentsorgung und zum Umgang mit gewerbespezifischen Abfällen, Bodenaushub und Bauabfällen gegeben. Auch die Erlaubnispflicht für Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Hinweis auf das Verbot von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen sowie die Lage im Hochwasserrisikogebiet wurden thematisiert.

Es wurden Bedenken zu Lärmbelastigungen durch den Betrieb und Lärm in Folge des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Betreiber und Besucher sowie Geruchsbelastigungen geäußert, die darauf abstellten, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb

des Bebauungsplangebietes als auch hieran angrenzend sichergestellt werden müssen.

Alle Anregungen zu umweltrelevanten Belangen wurden im laufenden Planverfahren betrachtet und ggf. in Form von Hinweisen in die Begründung sowie auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes, respektive inhaltlich ausgestalteter textlicher Festsetzungen aufgegriffen bzw. im Ergebnis der Abwägung berücksichtigt. Grundsätzlich konnten vor allem Anregungen zum Verfahren keinen Niederschlag im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" finden, wenn sie sich auf den unmittelbaren Planvollzug bzw. konkrete Vorhabenplanungen bezogen. Die Schlüssigkeit des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" erfuhr hierdurch aber keine Beeinträchtigung.

Die vorgenannten und alle weiteren Anregungen aus Stellungnahmen bzw. Hinweisen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der Sitzung am 07.10.2025 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Im Zuge des sich anschließenden Genehmigungsverfahrens wurde das Abwägungsergebnis zusätzlich überprüft. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz wurde durch den Landkreis Wittenberg am 09.12.2025 unter dem Aktenzeichen 63-03581-2025-40 ohne Auflagen oder Maßgaben erteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde des Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz am 07.01.2026. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" am selben Tage in Kraft.

Es besteht seitens der Stadt Oranienbaum-Wörlitz die Überzeugung, dass sich der vorgesehene Nutzungszweck im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Kontext des Gemeindegebietes, vorliegend im Ortsteil Kakau, integrieren lässt und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.

Über ein im 3-Jahres-Rhythmus stattfindendes Monitoring erfolgt die Wirkungskontrolle der Festsetzungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen und durch Bekanntmachung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03/2024 "Am Teichweg/Paddocktrail" im Ortsteil Kakau der Stadt Oranienbaum-Wörlitz. Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan auch weiterhin an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument "Bebauungsplan" für die Bodennutzung im Gemeindegebiet zeitaktuell zu halten.

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Bürgermeister