

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof", Ortsteil Wahlsdorf der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom: 10.04.2026**

**STADT COSWIG (ANHALT)
"AM REITERHOF", ORTSTEIL WAHLSDORF
BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG NR. 52
ENTWURF**

gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

10.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.1 Lage im Stadtgebiet	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1 Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept und Stadtentwicklungskonzept	8
3.4 Planungsrechtliche Situation	9
3.5 Aufstellungsverfahren	10
4. BESTANDSAUFNAHME	11
4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation	11
4.2 Verkehrserschließung	11
4.3 Stadttechnische Erschließung	12
4.3.1 Be-/Entwässerung	12
4.3.2 Löschwasser	12
4.3.3 Elektroenergieversorgung	12
4.3.4 Erdgas-/Wärmeversorgung	12
4.3.5 Telekommunikation	12
5. PLANUNGSKONZEPT	12
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	13
5.3 Verkehrskonzept	14
5.4 Planungsalternativen	14
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DER PLANUNG	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	17
6.5 Grünordnung	18
6.6 Nutzungsregelungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
6.7 Verkehrserschließung	21
6.8 Ver- und Entsorgung	21

6.8.1	Trinkwasser	21
6.8.2	Löschwasser/Brandschutz	22
6.8.3	Schmutzwasser	23
6.8.4	Niederschlagswasser	23
6.8.5	Elektroenergie- und Wärmeversorgung	24
6.8.6	Telekommunikation	24
6.8.7	Abfallentsorgung	25
6.9	Immissionsschutz	26
7.	DENKMALSCHUTZ	27
8.	ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN	28
9.	KAMPFMITTEL	28
10.	BAUGRUND	29
11.	UMWELTBELANGE	29
11.1	Bestand – aktueller Umweltzustand	30
11.2	Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand	32
12.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	33
13.	FLÄCHENBILANZ	33
14.	PLANVERWIRKLICHUNG	34
14.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	34
14.2	Besonderes Vorkaufsrecht	34
14.3	Kosten	34
14.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	34
14.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	34
15.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
15.1	Natur und Landschaft	35
15.2	Ortsbild/Städtebauliche Entwicklung der Stadt	35
15.3	Belange der Bevölkerung und Gender Mainstreaming (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	36
15.4	Städtischer Haushalt	36
16.	VERFAHRENSVERMERK	37

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanung ist der Antrag der Eigentümerin des Grundstückes der Wahlsdorfer Dorfstraße 15 im Ortsteil Wahlsdorf der Stadt Coswig (Anhalt), die zu ihrem Grundstück gehörenden Flächen für eine private, freizeitorientierte Haltung von bis zu 15 Pferden auszugestalten. Neben dem bereits im nordwestlichen Bereich des Plangebietes realisierten Einfamilienhaus, sollen im nördlichen Bereich entlang der Dorfstraße bauliche Anlagen für die Pferdehaltung, darunter eine Reithalle, ein Stallgebäude, ein Heulager sowie eine Führanlage entstehen. Daran anschließend sollen die Freiflächen, welche bis an den südlichen Randbereich der Ortslage reichen, als Reitplatz, eingezäunte Auslauflächen (Paddocks) sowie als Weideflächen einschließlich Pferde-Unterstand hergerichtet werden.

Aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) ist dieses Planungsziel grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, jedoch nicht ohne die Steuerungsfunktion eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Wahlsdorf. Allerdings sind die Nutzungen in der das beabsichtigte Vorhaben vorgeprägten Umgebung bisher nicht durch freizeitbezogene Pferdehaltung mit Merkmalen eines Pferdehofes geprägt¹. In Hinblick auf die Zulassungsmerkmale des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)² fügt sich das Vorhaben somit nicht in jeder Hinsicht ein. Um bodenrechtlich beachtliche und nachbarrechtliche Spannungen zu vermeiden, setzt der vorliegende Bebauungsplan deshalb für den Geltungsbereich die Entwicklungsrahmenbedingungen für die begehrte Nutzung in Form eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) mit der Zulässigkeit nicht gewerblicher Tierhaltung fest, daran angrenzend private Grünflächen mit Nutzungsregelungen für die Pferdehaltung. Die Kombination aus Wohnen und einer freizeitbezogenen Tierhaltung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört, fügt sich hinsichtlich der angestrebten baulichen Entwicklung in die dörflich geprägte Ortslage von Wahlsdorf ein.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wahlsdorf der Stadt Coswig (Anhalt), südlich an der Wahlsdorfer Dorfstraße. Die Dorfstraße verläuft in diesem Bereich von Wahlsdorf auf einer Länge von ca. 300 m in Ost-West-Richtung. Zu beiden Seiten der Dorfstraße befinden sich einerseits alte landwirtschaftlich geprägte Gebäude in Form von Drei- und Vierseitenhöfen, deren ehemalige Stallungen heute eher Wohnzwecken oder dem Unterstellen von Maschinen und Fahrzeugen dienen als der landwirtschaftlichen Tierhaltung. Teilweise sind diese

¹ entsprechend Gegenstand der Antragsstellung auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

² Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Stallgebäude heute aber auch verfallen. Andererseits sind in den letzten Jahrzehnten auch Einfamilienhäuser entstanden. So grenzt das Plangebiet östlich und westlich an Grundstücke, welche durch Wohnbebauung sowie durch gärtnerisch genutzte Flächen zum südlichen Ortsrand hin geprägt sind. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein in diesem Bereich vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Weg (Pülziger Weg), welcher den südlichen Ortsrand darstellt.



Lage des Plangeltungsbereiches im Ortsteil Wahlsdorf

2.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,24 ha und entspricht dem kompletten Flurstück 70, Flur 10 der Gemarkung Wörpen. Hinzu kommt eine nördlich hierzu verlaufende, 5,00 m breite Teilfläche des Flurstückes 132, ebenfalls Flur 10 in der Gemarkung Wörpen, welches einem Teil der Wahlsdorfer Dorfstraße entspricht. Um die Zufahrtssituation für das Baugebiet des Plangebietes klarstellen zu können, wurde der Geltungsbereich des Plangebietes um diese Teilfläche abweichend zum Plangeltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegender Planung erweitert.

Das Flurstück 71, der Flur 10 in der Gemarkung Wörpen ist komplett in privatem Besitz der Antragstellerin zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Flurstück 132 derselben Flur und Gemarkung, auf welchem die Wahlsdorfer Dorfstraße verläuft, gehört dem Landkreis Wittenberg und ist damit im Eigentum der öffentlichen Hand.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof", OT Wahlsdorf ersichtlich.

Hinweis:

Im Plangebiet können Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sein, 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)³ verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist mit ihren Ortschaften und Ortsteilen kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Coswig (Anhalt) der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)⁴. Basierend auf dem Landesentwicklungsplan werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, es gilt somit der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)⁵. Der REP A-B-W 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)⁶ und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)⁷ den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die Stadt Coswig (Anhalt) besitzt gemäß des LEP 2010 LSA und des STP DV zum REP A-B-W 2018 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Gemäß der räumlichen Abgrenzung der Grundzentren aus dem STP DV zum REP A-B-W 2018 ist der Ortsteil Wahlsdorf kein Bestandteil des Grundzentrums Coswig (Anhalt). Im System der zentralen Orte ist für den Ortsteil Wahlsdorf das nächstgelegene

³ Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

⁴ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

⁵ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

⁶ Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

⁷ Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018, in Kraft seit 29.09.2018

Mittelzentrum die Lutherstadt Wittenberg und das nächstgelegene Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau.

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb von im LEP 2010 LSA dargestellten Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der gesamte Ortsteil Wahlsdorf befindet sich im Naturpark "Fläming/Sachsen-Anhalt", außerhalb von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet "Roßlauer Vorfläming" befindet sich südlich des Pülziger Weges ca. 60,00 m vom Bebauungsplangebiet entfernt. Auch die im REP A-B-W 2018 und seinen sachlichen Teilplänen dargestellten Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete befinden sich nicht im Plangeltungsbereich. Nördlich und westlich zum Siedlungsbereich von Wahlsdorf grenzt lediglich ca. 130,00 m vom Bebauungsplangebiet entfernt das Vorranggebiet zur Wassergewinnung XIV "Wörpen" an.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" orientiert sich konsequent auf die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des südlichen Siedlungszusammenhanges von Wahlsdorf entlang der Wahlsdorfer Dorfstraße in einer Nutzungsmischung von Wohnen und privater Tierhaltung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen. Damit geht die Stadt Coswig (Anhalt) von der Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes sowie des regionalen Entwicklungsplanes aus.

Momentan befindet sich der Landesentwicklungsplan in Neuaufstellung und der 2. Entwurf mit Stand vom 02.09.2025 wurde veröffentlicht. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt auch die Zielsetzungen dieses Entwurfes und wird von den dort beschriebenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten weder räumlich noch inhaltlich berührt.

Mit Beschluss Nr. 10/2025 am 27.06.2025 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027" (STP Wind 2027) beschlossen und für die öffentliche Beteiligung freigegeben. Auch in diesem Entwurf ist Wahlsdorf nicht für ein Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie vorgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Coswig (Anhalt) sowie dessen Ortschaft Wörpen mit dem Ortsteil Wahlsdorf existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit in der Aufstellung. Der in der Ämterabstimmung befindliche Entwurf des EFNP stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche sowie als Grünfläche mit der Nutzung "Reitsportanlage, Reiterhof, Reitplatz" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalten die Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes genauer aus. Da noch kein wirksamer Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist die vorliegende Planung als Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzustufen und bedarf

ggf. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Wie einleitend zur Begründung dargelegt, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Umstand, dass im Hinblick auf die Zulassungsmerkmale des § 34 Abs. 1 BauGB die geplante Nutzung im Geltungsbereich sich nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügt. Zur Vermeidung von nachbar- oder bodenrechtlichen Spannungen, regelt der vorliegende Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet. Damit wird sich die angedachte Nutzung als eine freizeitorientierte Pferdehaltung mit räumlichen und funktionalen Bezug auf die im Plangebiet und daran angrenzend bestehende Wohnbebauung verträglich in das Siedlungsgebiet einfügen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes nicht entgegen. Um eine weitere Verzögerung der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Grundstückseigentümer zu verhindern, kann daher auf den Abschluss der Ergänzungsflächennutzungsplanaufstellung, die mittlerweile einige Jahre andauert, nicht gewartet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Diese Gründe erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen zum Wohnen in Verbindung mit einer nicht gewerblichen Pferdehaltung drückt die Stadt Coswig (Anhalt) ihren planerischen Willen aus, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form zu gewährleisten und dabei in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

3.3 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept und Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über zwei selbstbindende Planungsgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche für die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt wurden. Das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) wurde 2018 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stimmen mit den Inhalten des IG EK überein.

Die andere relevante selbstbindende Planungsgrundlage ist das Stadtentwicklungskonzept (SEK) mit dem Stand der Fortschreibung aus dem Mai 2011, welches ebenfalls durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde. Das Stadtentwicklungskonzept besitzt einen fachübergreifenden und zukunftsgerichteten Ansatz und sichert so eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Widersprüche zeigen sich für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" zu den Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Coswig (Anhalt), nachhaltig mit Flächenressourcen umzugehen. Einerseits wird durch die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet der Siedlungszusammenhang entlang der Wahlsdorfer Dorfstraße städtebaulich sinnvoll nachverdichtet. Andererseits wird mit der Festsetzung von Grünflächen der Übergang vom Ortsrand zur freien Landschaft geregelt. Dadurch wird die Flächenneuersiegelung durch die Nutzbarmachung eines anteilig vorgenutzten Bereiches auf das notwendige Maß reduziert.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Wie in Kapitel 3.2. beschrieben, liegt noch kein wirksamer Gesamtflächennutzungsplan für die Stadt Coswig (Anhalt) vor. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zeitlich vorlaufend zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) durchgeführt und bedarf somit voraussichtlich gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird, kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" im Parallelverfahren zur Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) aufgestellt werden (siehe auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies ist möglich, da der vorliegende Bebauungsplan, wie in Kapitel 1 dargelegt, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den über die Aufstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegensteht.

Die Bestandsaufnahme im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes ergab, dass für das hiesige Plangebiet die in § 13a Abs. 1 BauGB festgehaltenen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 ff. BauGB erfüllt sind. So wird das Plangebiet im Entwurf des Ergänzungsflächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Nutzung "Reitsportanlage, Reiterhof, Reitplatz" dargestellt. Es handelt sich also um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteils Wahlsdorf auf einer Gesamtgrundfläche, die kleiner als 20.000 m² ist. Aufgrund der festgesetzten Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht zu erwarten. Weiterhin befinden sich keine Europäischen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang im Bebauungsplangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat sich daher dazu entschlossen, entgegen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses den vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufzustellen. Neben dem Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen, sprechen darüber hinaus verfahrensbedingte Gründe der

Zeit- und Kostenersparnis für das beschleunigte Verfahren, um der bestehenden Nachfrage nach Bauland in der vorliegend bereitgestellten Form zeitnah entsprechen zu können. Es besteht seitens der Stadt Coswig (Anhalt) ein öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für die geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich eine Baulücke im Siedlungszusammenhang verfestigt, was einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung entlang der Wahlsdorfer Dorfstraße entgegenstehen würde. Die vorliegende Planung folgt dagegen dem Prinzip der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" mittels der baulichen Nachverdichtung von ungenutzten Flächen und ermöglicht damit eine der dörflichen Umgebung angepasste Nutzung, sowie einen klar ausgestalteten Übergang vom Ortsrand zur freien Landschaft. Die Inhalte des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" sind sowohl mit den Zielen der übergeordneten Planungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als auch mit den gemeindlichen Planungsgrundlagen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) vereinbar.

3.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 04.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Am Reiterhof", Ortsteil Wahlsdorf nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bauleitplan wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat seinen Willen zur Überplanung des Gebietes kundgetan. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Es ist von der Kooperation mit der gegenwärtigen Flächeneigentümerin getragen. Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und der Flächeneigentümerin dar.

Wie im Kapitel 3.4. dargelegt, hat sich die Stadt Coswig (Anhalt) für die Aufstellung der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 2 ff. BauGB (beschleunigtes Verfahren) entschieden, da die Bestandsaufnahme zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben hat, dass die dafür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kommen im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung. Daher wird bei der vorliegenden Bebauungsplanung von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ebenso abgesehen, wie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Flurstück 71, Flur 10 der Gemarkung Wörpen befindet sich in Privateigentum. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Wahlsdorfer Dorfstraße (Flurstück 132, Flur 10 der Gemarkung Wörpen), welche als verkehrliche Erschließung des Plangebietes dient und sich im Eigentum des Landkreises Wittenberg befindet.

Bis 2018/19 befand sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Bebauung in Form eines Bauernhofes mit einer ausgeprägten Hofsituation (siehe Abbildung). Weite Teile der Freiflächen wurden als Weideflächen genutzt. Nach jahrelangem Leerstand und dem Verkauf des Grundstückes, wurde die alte Bebauung abgebrochen, um die geplante Nutzung als Wohnstandort mit privater Pferdehaltung zu ermöglichen.



Luftbild vom Plangebiet aus 2010 (links) und 2018 (rechts)

Momentan befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss und Walmdach sowie eine dazugehörige Garage mit Flachdach. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Weidefläche für Pferde genutzt, am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Grundstückes befinden sich Gehölze. Südlich vom Wohngebäude wurde ein Garten mit Rasenfläche und Ziergehölzen angelegt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt momentan durch die Wahlsdorfer Dorfstraße, welche sich im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet. Die Dorfstraße ist Teil der Kreisstraße 2376, welche zentral durch den gesamten Ortsteil Wahlsdorf verläuft. In diesem Bereich befinden sich die meisten Gebäude entlang des Ortsteils. Die Dorfstraße besitzt zu beiden Fahrbahnseiten einen separaten Fußweg. Dagegen sind sowohl für den Radverkehr als auch für den ruhenden Verkehr keine separaten Anlagen vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der unbefestigte Pülziger Weg entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.

Über die Kreisstraße K 2376 besteht Richtung Norden Anschluss zur Ortschaft Cobbelsdorf sowie von dort über die Landesstraße L 122 weiter an die Bundesautobahn A 9. Richtung Süden verbindet die Kreisstraße K 2376 den Ortsteil Wahlsdorf mit der Ortschaft Wörpen und Coswig (Anhalt).

Wahlsdorf wird durch eine Buslinie des ÖPNV angefahren (Coswig - Köselitz - Cobbelsdorf – Straach). Die nächste Haltstelle befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Coswig (Anhalt), von wo aus mit Regionalzügen die Lutherstadt Wittenberg, Falkenberg und Dessau-Roßlau zu erreichen sind.

4.3 Stadtechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Eine funktionstüchtige Schmutzwasserleitung verläuft in der Wahlsdorfer Dorfstraße. Von dieser Leitung zweigen die jeweiligen Hausanschlüsse ab. Ebenfalls befindet sich in der Wahlsdorfer Dorfstraße eine Trinkwasserleitung. Hiervon ausgehend erfolgt die Versorgung der Grundstücke.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschatz über die im öffentlichen Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Wahlsdorfer Dorfstraße zur Erschließung der hier angrenzenden Grundstücke.

4.3.4 Erdgas-/Wärmeversorgung

Erdgas- oder Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich in der Ortslage Wahlsdorf keine.

4.3.5 Telekommunikation

Zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke befinden sich Telekommunikationsleitungen im Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den grundsätzlichen Zielstellungen, wie sie sich auch zukünftig im gesamtgemeindlichen Ergänzungsflächen-

nutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) für den Ortsteil Wahlsdorf zur städtebaulichen Entwicklung darstellen werden:

- städtebaulich geordnete Nachverdichtung des Siedlungszusammenhanges des Ortsteils Wahlsdorf,
- klare Ausgestaltung des Überganges zwischen Ortsrand und angrenzender freier Landschaft,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche zur privaten Pferdehaltung von maximal 15 Pferden als Kombination aus Weide- und Stallhaltung,
- Klarstellung des Nutzungsspektrums für die Pferdehaltung,
- Berücksichtigung von boden- und nachbarrechtlichen Anforderungen.

Insgesamt wird für einen anteilig baulich vorgeprägten Standort eine neue bzw. erweiterte Nutzungsoption eröffnet. Die Nutzbarmachung des hiesigen Standortes soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgen und zusätzlichen Landschaftsverbrauch durch das Vorhaben vermeiden. Die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Infrastruktur sind vorhanden oder können die zusätzlichen Nutzungsoptionen aufnehmen.

Ziel ist dabei, neben der bestehenden Nutzung eines Teilbereiches als Wohnbebauung mit dazugehörendem Hausgarten, die baulichen Anlagen, wie Heulager, Stallgebäude und Reithalle, für die private Haltung der Pferde der Grundstückseigentümerin realisieren zu können. Damit sind die Nutzungen des Wohnens und der freizeitbezogenen Tierhaltung funktional und räumlich aufeinander abgestimmt möglich. Neben der Errichtung der baulichen Anlagen entlang der Wahlsdorfer Dorfstraße, soll die Nutzung der Freiflächen im südlichen Plangebiet, im Übergang zur freien Landschaft als Reitplatz sowie als Weide- und Paddockflächen geplant werden.

Es besteht die städtebauliche Zielsetzung mit klaren Festsetzungen hinsichtlich der Überbaubarkeit von Grundflächen und der zulässigen Nutzungen im Plangebiet dafür zu sorgen, dass sich die geplanten Vorhaben sinnvoll in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und nachbarliche oder bodenrechtliche Spannungen vermieden werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie anhand der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) werden die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung festgelegt:

- Nutzung vorhandener, günstiger Infrastrukturanbindungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, durch Minimierung der Neuversiegelung auf das für die geplanten Nutzungen notwendige Maß,

- Priorisierung der Nutzung vorhandener, teilerschlossener Standorte vor Neuanlage/-erschließung,
- Berücksichtigung des Gehölzbestandes und Festlegung von Ersatzpflanzungen bei Entnahme aufgrund der Erschließung und Errichtung baulicher Anlagen,
- Neupflanzungen auf privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung.

Die Ausweisung der Bauflächen soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Neben der Minimierung der Neuversiegelung soll mit der Anordnung des Dörflichen Wohngebietes (MDW) entlang der Verkehrsfläche der Wahlsdorfer Dorfstraße ein klar strukturierter Übergang vom Ortsrand zur freien Landschaft ermöglicht werden. Der Umfang für die Nutzung der Grünflächen für die Haltung von Pferden eindeutig in den Festsetzungen abzustecken. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen begrünt und mit der vorhandenen Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll schonend umgegangen werden, indem als erhaltungswürdig eingestufte Bestandsgehölze zu sichern sind. Zusätzlich sollen Neupflanzungen von Bäumen im Bereich privater Grünflächen als Eingrünung im Übergang vom Siedlungszusammenhang zur freien Landschaft erfolgen.

5.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit motorisiertem Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße für die Grundstückseigentümer erreichbar sein. Die nördlich im Plangebiet verlaufende Wahlsdorfer Dorfstraße bietet als öffentlicher Verkehrsraum diese Voraussetzungen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum soll wie ortsüblich über Grundstückszufahrten erfolgen. Die Sichtverhältnisse lassen ein gefahrloses Ausfahren vom Grundstück ohne die Notwendigkeit von Änderungen der Verkehrsführung zu.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist die Schaffung zusätzlicher Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nicht notwendig, da benötigte Stellplätze auf dem privaten Grundstück bereitgestellt werden können.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, bezüglich einer im dörflichen Kontext verträglichen Standortentwicklung, bestehen nicht. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist der Überzeugung, dass sich die angedachten gemischten Nutzungen in allen Teilen als nachbarschaftsverträglich und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßstäblich in den Kontext der Ortslage einfügen werden. Des Weiteren ergibt sich ein enger Nutzungszusammenhang zwischen der Wohnbebauung, welche bereits im Plangebiet besteht und der geplanten Pferdehaltung.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Realisierung der angestrebten Bebauung für eine private Pferdehaltung in Verbindung mit der bestehenden Wohnbebauung wird im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof", Ortsteil Wahlsdorf ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Wahlsdorfer Dorfstraße festgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft werden für die südlich an das MDW angrenzenden privaten Grünflächen Festsetzungen getroffen, welche die Pferdehaltung räumlich und inhaltlich regulieren.

Der enge Nutzungszusammenhang zwischen den geplanten baulichen Anlagen für die Pferdehaltung und der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Grundstückes spiegelt sich in der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁸ wider. Ziel der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Nutzungen im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung für eine freizeitorientierte Pferdehaltung verträglich in das Siedlungsgebiet von Wahlsdorf zu integrieren. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen wird aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) für erforderlich gehalten. So werden einige der für Dörfliche Wohngebiete zulässigen Nutzungen gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig bzw. als nicht zulässig festgesetzt (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zusätzlich werden einige der gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Dörflichen Wohngebieten in der vorliegenden Planung ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die der Versorgung des Siedlungsgebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig, da von ihnen keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten ist. Auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sind unter der Bedingung ausnahmsweise zulässig, dass diese nicht zur gewerblichen Haltung von Großvieh, d. h. von Rindern, Pferden, Schweinen, Schafen oder Ziegen genutzt werden.

Weiterhin sind Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich ihrer Wohngebäude und entsprechender Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Dörflichen Wohngebiet (MDW) zulässig. Diese Nutzungen entsprechen dem vorherrschenden Siedlungscharakter im Ortsteil Wahlsdorf bzw. fügen sich problemlos in diesen ein und ermöglichen eine angemessene Nutzungsvielfalt.

Alle weiteren nach § 5a BauNVO in Dörflichen Wohngebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in der vorliegenden Planung kein Bestandteil, da sie dem vorherrschenden Siedlungscharakter entgegenstehen

⁸ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

oder Verkehr erzeugen würden, der über das übliche Maß hinausgehen und somit das dörfliche Wohnen stören würde. Darüber hinaus bleibt die Berufsausübung der sogenannten Freien Berufe (§ 13 BauNVO) unberührt. Die Zweckbestimmung Dörflicher Wohngebiete (MDW) bleibt mit dem vorgenommenen Festsetzungsumfang gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgehend mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus den avisierten baulichen Anlagen. Weiterhin beachtet die festgesetzte Grundflächenzahl Bodenschutzaspekte im Rahmen des gewollten Umfangs zulässiger überbaubarer Grundstücksflächen. Das Maß an Bodenversiegelung ermöglicht es unkompliziert, anfallendes Niederschlags- respektive Oberflächenwasser schadlos zu beseitigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt wird als Höchstmaß festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der Höhe der Bestandbebauung in Nachbarschaft zum Plangebiet und andererseits an der für die geplanten baulichen Anlagen wie Pferdeställe und Reithalle typischen Gebäudehöhen. Trotz der unterschiedlichen Höhe und Geschossigkeit der Bebauung im Ortsteil fügt sich die angestrebte Bebauung in das Siedlungsgebiet ein. Es kann aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) damit auf eine Festsetzung zur Geschossigkeit im MDW verzichtet werden. Insgesamt ergeben sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im MDW durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden dabei Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt, wodurch für gute Sichtverhältnisse im Bereich von Ein- und Ausfahrten gesorgt wird. Um den Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu sichern, verläuft die Baugrenze im nordöstlichen und südöstlichen Bereich im Dörflichen Wohngebiet (MDW) versetzt. Zusammen mit der festgesetzten GRZ bieten sich so ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen. Gleichzeitig führt die festgesetzte offene Bauweise dazu, dass die Baudichte im MDW das für Wahlsdorf charakteristische Maß nicht überschreitet.

Hinweise:

- Die geltenden Abstandsflächenregelungen zu angrenzenden Grundstücken nach § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)⁹ sind bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Dörflichen Wohngebietes zu beachten.

⁹ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), neu gefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)

- Gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände in Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere (benachbarte) Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass durch diese Abstände Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Dörflichen Wohngebiet (MDW) Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im gesamten Plangebiet ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Wahlsdorf zeigen. Dagegen ist die Errichtung von technischen Anlagen zur Abnahme und Umwandlung von Erdwärme im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes zulässig.

Diese Regelungen zu Anlagen für erneuerbare Energien im Rahmen der textlichen Festsetzungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und versteht die Festsetzungen zu Nebenanlagen als Angebot für die Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplangebiet.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird ferner geregelt, dass nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Das Baufeld bietet auf den überbaubaren Grundstücksflächen genügend Gestaltungsmöglichkeiten, um deren Bedarf adäquat zu decken. Die als Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig; Wobei zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Zufahrten auch in gebundener Bauweise zulässig sind. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort versickert werden.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt).

Die Errichtung einer bis zu 1,50 m hohen, optisch durchlässigen Einzäunung, auch in Kombination mit einer einzeiligen Heckenpflanzung, ist zur Einfriedung

von Grundstücken gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Dörflichen Wohngebietes (MDW).

Die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen (Mauern, blickdichte Zäune usw.) ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, da sie einerseits keine positive Wirkung für den Raumeindruck respektive den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft haben würden. Andererseits sind Mauern oder blickdichte Zäune als Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken in Wahlsdorf nicht ortsüblich.

Die Errichtung flexibler Einzäunungen ist zulässig, welche bei Bedarf schnell und ohne großen Aufwand entfernt werden können. Somit wäre im Bedarfsfall ein unkomplizierter Zugang zu den Pferden (bei einer Notsituation z. B. Tierrettung oder Brandfall) möglich.

6.5 Grünordnung

Gemäß § 13a BauGB kommt bei Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach § 18 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)¹⁰ nicht zur Anwendung. Dennoch wird mit der vorliegenden Planung aus ökologischen und städtebaulichen Gründen die des Plangebietes sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) verwiesen, in der geregelt ist, welche Bäume und Gehölze vor Entfernung, Zerstörung, Beschädigung und wesentlichen Veränderungen ihres Aufbaus geschützt sind und unter welchen Bedingungen Ausnahmen dieser Verbote möglich sind. Um die in Kapitel 5.2. beschriebenen grünordnerischen Ziele zu erreichen, wurden Festsetzungen zu dementsprechenden Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen getroffen. Der Umfang der grünordnerischen Festsetzungen bewegt sich dabei in dem notwendigen Rahmen zur Gewährung der Nutzungsansprüche als Pferdehof und der Eingrünung des Plangebietes, insbesondere im Übergang vom Siedlungsrand zur offenen Landschaft.

6.5.1 Private Grünflächen

Ein großer Bereich des Flurstückes 71 der Flur 10 in der Gemarkung Wörpen wird für die Nutzung als private Grünfläche bestimmt. Im Bereich der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Weide" und "Reitplatz" ist die private, freizeitbezogene Haltung von bis zu 15 Pferden zulässig.

a Reitplatz

Innerhalb der als "Reitplatz" festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines bis zu 2.100 m² großen Reitplatzes mit Sandboden zulässig. Die Beleuchtung des Reitplatzes ist zulässig, um flexibel und jahreszeitunabhängig mit den

¹⁰ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Pferden arbeiten zu können. Dabei sind Blendwirkungen gegenüber den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Für die Nutzung des Reitplatzes ist von nachfolgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- Ausrichtung von Pferdesportveranstaltungen sowie die Durchführung von gewerblichem Reitunterricht ist nicht vorgesehen;
- vielmehr findet ein freizeitorientiertes Training der eigenen Pferde der Grundstückseigentümerin statt, sowohl vom Boden aus als auch reitend;
- mehr als drei Pferde gleichzeitig werden nicht trainiert;
- das Training und das Reiten auf dem Reitplatz führt nicht zu einer Erhöhung der Geräuschkulisse für die Umgebung.

b Weide

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" ist durch die Ansaat von Grünland eine Pferdewiese zu entwickeln. Auf dieser ist die Haltung von Pferden ganzjährig zulässig. Um Bewegungsanreize zu schaffen und das Wanderverhalten von Wildpferden zu simulieren, ist das Aufstellen von mobilen Elementen (z. B. Futterraufen, Tränken, Kratzbürsten oder Sonnensegeln) möglichst weit voneinander entfernt zulässig. Die durch die Weide entstehenden unterschiedlichen Wuchsformen des Grünlandes durch vegetationsreichere und -ärmere Bestände sind zur Erhöhung der Biodiversität erwünscht.

Es ist angedacht, dass sich auf der als "Weide" festgesetzten privaten Grünfläche die älteren und nicht mehr gerittenen Pferde ganzjährig aufhalten. Dazu ist die Errichtung von Pferdeunterständen für bis zu 3 Tiere zulässig. Diese Unterstände dürfen eine Gesamtgrundfläche von 50 m² nicht überschreiten und die Höhe nicht mehr als 4,00 m über Bezugspunkt 151,00 m NHN betragen.

Weiterhin ist es zulässig, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weide" eingezäunte Auslaufflächen, sogenannte Paddocks, mit einer Gesamtfläche bis zu 800 m² anzulegen. Um zu vermeiden, dass der Boden um Zuge der Nutzung durch die Pferde verschlammte, können die Böden der Paddocks mit versickerungsfähigen Oberflächen angelegt werden. Auch die temporäre Anlage von Paddocks an wechselnden Standorten innerhalb der als "Weide" festgesetzten privaten Grünfläche ist für die Vermeidung etwaiger Bodenverschlammung möglich. In den Paddocks sollen tagsüber bis zu 12 Pferde Auslauf erhalten. Eine dauerhafte, ganztägige Unterbringung von Pferden auf den Paddocks ist nicht vorgesehen, vielmehr sind diese Flächen für die Tiere als Auslauf gedacht, welche die Nacht im Pferdestall verbringen.

Mit der beabsichtigten Haltung von bis zu 12 Pferden innerhalb der Paddockflächen können die durch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) empfohlenen Mindestmaße für Auslaufflächen erfüllt werden. So gibt das BMELV im "Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten" vom 09.06.2009 vor, dass 2

Pferden mindestens 150 m² und jedem weiteren Pferd zusätzlich 40 m² zusammenhängende Auslauffläche zur Verfügung stehen sollten.

Im gesamten Bereich der als "Weide" festgesetzten privaten Grünfläche werden die Ausscheidungen der Pferde täglich beseitigt, um den Eintrag von Nährstoffen so gering wie möglich zu halten.

Gegenüber den Nachbarwohngrundstücken (Flurstücke 70 und 72, Flur 10, Gemarkung Wörpen) sind im Bereich der als "Weide" festgesetzten Grünfläche zusätzlich zur Einzäunung im Abstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen entweder eine zweite Einzäunung zu errichten oder durchgängige, mindestens 1,00 m breite Hecken anzulegen, wobei je laufenden Meter Hecke 3 Pflanzen gemäß Artenliste zu setzen sind. Dieser Abstand soll dem gegenseitigen Schutz im Zusammenhang mit der Pferdehaltung dienen. Diese vorgenannte wahlweise zweite Einzäunung oder Heckenanpflanzung ist ebenfalls für Bereiche im Dörflichen Wohngebiet (MDW) anzulegen, sofern diese für die Weidehaltung der Pferde genutzt werden.

6.6 Nutzungsregelungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind die nicht bebauten Grundstücksflächen im Dörflichen Wohngebiet (MDW) gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist mindestens Landschaftsrasen anzusäen. Durch die Erschließung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird es zum Verlust von Teilen des Baum- und Strauchbestandes kommen. Die Entnahme von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) fallen, muss dabei entsprechend der Satzung vorher von der Stadt genehmigt werden. Dazu kommen Einzelbäume im Plangebiet, deren Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt ist und die bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen berücksichtigt werden müssen.

Zur Begrünung sollen je angefangene 300 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den privaten Grünflächen mindestens ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 cm oder zwei Obstbäume als Hochstämme mit einem Mindestumfang von jeweils 10 – 12 cm gemäß Artenliste gepflanzt werden. Sonderformen (mehrstämmige, säulenförmige) sind möglich. Somit kann nach einer gewissen Entwicklungszeit ein "grüner Ortsrand" im Übergang zur Landschaft beitragen.

Hinweis:

- Alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die anzupflanzenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind alle Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß der festgesetzten Artenliste durchzuführen und insbesondere auf die Anpflanzung von Koniferen ist zugunsten von Exemplaren aus der Artenliste zu verzichten

6.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebungsbereiches wird über die bereits bestehende und nördlich im Plangebiet verlaufende Wahlsdorfer Dorfstraße erfolgen. Ebenfalls über den Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße wird wie bisher auch der Radverkehr geführt. Der fußläufige Verkehr wird über den separaten Gehweg entlang der Dorfstraße bereits an das Plangebiet herangeführt. Damit ist auch die Bushaltestelle im Ortsteil für Fußgänger aus dem Plangebiet heraus erreichbar. Über separate Grundstückseinfahrten, welche direkt auf die Erschließungsstraße münden, wird das Plangebiet für die Grundstückseigentümer erreichbar sein. Dazu ist es möglich, neben der bestehenden Einfahrt zur Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich eine zusätzliche Einfahrt vor allem für die Bewirtschaftung des Pferdehofes (Abtransport des Pferdemists, Anlieferungen von Futtermitteln und Einstreu usw.) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes anzulegen.

Eine alternative Erschließung über den südlich des Plangebietes verlaufenden Pülziger Weg ist dagegen nur eingeschränkt möglich, da dieser ein unbefestigter Schotterweg ist. Weiterhin wären für diese Erschließung Zufahrtswege über die als Weidefläche und Reitplatz geplante Grünfläche notwendig.

Die Ein- und Ausfahrtsituation zur Kreisstraße K 2376 stellt sich als unproblematisch dar. Aufgrund des Straßenverlaufs und der festgesetzten Baugrenzen ergeben sich Sichtverhältnisse, mit denen die Dorfstraße für ein gefahrloses Ausfahren vom Grundstück eingesehen werden kann. Dazu beträgt die Höchstgeschwindigkeit der Wahlsdorfer Dorfstraße innerhalb des Ortsteils 50 km/h.

Im nordöstlichen Bereich des Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind Bereiche festgesetzt, in denen die Anlage von Ein- und Ausfahrten nicht zulässig ist. Diese Festsetzung dient dem Schutz der dortigen, als zu erhalten festgesetzten Bäume.

6.8 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 der Wahlsdorfer Dorfstraße. 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.

6.8.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke Coswig (Anhalt) aus dem Bereich der Wahlsdorfer Dorfstraße. Für die gegenwärtige Wohnnutzung im Plangebiet ist ein Hausanschluss vorhanden

und ausreichend leistungsfähig. Zur Absicherung einer zu der bestehenden Anschlussleitung innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich gewünschten Trinkwasserversorgung ist nach Antrag der Eigentümerin bzw. eines Erschließungsträgers auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung die Herstellung mit den Stadtwerken Coswig (Anhalt) zu vereinbaren.

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)¹¹ ist die Inbetriebnahme bzw. bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt (Fachdienst Gesundheit des Landkreises Wittenberg) anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG)¹² in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

6.8.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für den Grundschatz von Dörflichen Wohngebieten eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) bis 1.600 l/min (96 m³/h) für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem FD Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen als untere Brandschutzbehörde des Landkreises Wittenberg abzustimmen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 14 BauO LSA¹³).

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 des Brandschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA)¹⁴ durch die

¹¹ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159, S. 2)

¹² Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes vom 4. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 60)

¹³ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), neu gefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 10)

¹⁴ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG LSA) vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

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 des DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

- Bei der Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) ist zu beachten, dass der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten darf.
- Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu den einzelnen Bereichen des Plangebietes mit vorhandenen und zulässigen Gebäuden muss sichergestellt werden, indem Gebäude entweder nicht mehr als 50,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden oder über mindestens 3,50 m breite Zufahrten erreicht werden können.

6.8.3 Schmutzwasser

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich im Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße. Zukünftige Kanäle auf Privatgrundstücken bleiben Eigentum der Grundstückseigentümer und sind von diesem zu betreiben und zu unterhalten. Die Abwasserbeseitigung hat über die zentralen Anlagen des Abwasserverbandes (AV) Coswig/Anhalt zu erfolgen. Bevor Schmutzwassergrundstücksanschlüsse neu hergestellt, verändert oder erweitert werden, ist ein Entwässerungsantrag an den AV Coswig/Anhalt zu stellen.

6.8.4 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 (WHG)¹⁵ die Grundstückseigentümerin oder der Straßenbaulastträger verantwortlich. Nach § 79b Satz 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)¹⁶ ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde die Grundstückseigentümerin 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.

¹⁵ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2024 I Nr. 484)

¹⁶ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA, S. 748)

Für die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich, unabhängig davon, ob eine flächige Versickerung oder eine Versickerung über Anlagen (Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken etc.) erfolgen soll. Diese ist beim Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg, untere Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138.1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138.1 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 (LHW) des Landes Sachsen-Anhalt.

Hinweis:

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

6.8.5 Elektroenergie- und Wärmeversorgung

Die Elektroenergieversorgung für den Bereich des Dörflichen Wohngebietes (MDW) wird wie im Bestand im nordwestlichen Bereich des MDW über das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg aus dem Bereich der Versorgungsleitungen im Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße abgesichert. Optional soll für den Standort, vorrangig für die baulichen Anlagen der privaten Pferdehaltung sowie den Reitplatz, die Nutzung von Photovoltaikanlagen für Strom, insbesondere die Beleuchtung, geprüft werden.

Damit stellt die vorliegende Planung, wie in Kapitel 6.4 beschrieben, ein Angebot und Bekenntnis zur klimafreundlichen Energieerzeugung dar. Daher ist die Nutzung der Erdwärme zur Versorgung des MDW sowie das dafür notwendige Einbringen und der Betrieb von Sonden, ob als Tiefenbohrung oder Sondennetz, im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes möglich.

Hinweis:

- Bei der Errichtung von geothermischen Anlagen bzw. Wärmepumpen (hier: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) besteht gegenüber dem Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg als untere Wasserbehörde Anzeigepflicht.

6.8.6 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls im Straßenraum der Wahlsdorfer Dorfstraße und können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes dienen, sollte ein Ausbau dieser 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.

6.8.7 Abfallentsorgung

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

Anfallender Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

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.

Hinweise:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)¹⁷).
2. Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)¹⁸ 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).
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)¹⁹ aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG in Verbindung mit § 2 AVV.

¹⁷ 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)

¹⁸ Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

¹⁹ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30.06.2020 (BGBl. I S. 1533)

4. Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)²⁰. Der Einsatz Bodenaushub und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde im Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg zulässig.
5. Sollte anfallendes Aushubmaterial nicht wieder eingebaut werden, ist sicherzustellen, dass das Material ordnungsgemäß entsorgt wird. Zunächst ist zu prüfen ob der Aushub verwertet werden kann. Ist eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, ist der Abfall gemeinwohlverträglich zu beseitigen
6. 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.

6.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)²¹, 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" wirken derzeit keine relevanten Geräuschimmissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das Dörfliche Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Da es sich um eine Planung im dörflichen Kontext handelt, ist mit Emissionen durch die Wohnnutzung sowie durch freizeitorientierte Pferdehaltung in Stall, Reithalle sowie auf dem Reitplatz und der Weide (temporäre Geräusch- und Geruchsmissionen) 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 Pferdemist regelmäßig abtransportiert wird und sich keine längeren Lagerungszeiten ergeben. Pferde in

²⁰ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

²¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Weidehaltung erzeugen keine Geruchsemissionen und auch bei der Stallhaltung kann durch regelmäßiges Abmisten der Stallboxen von geringen temporären Geruchsemissionen ausgegangen werden.

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 überschaubaren Nutzungsintensität des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Umgebungsnutzungen kommen.

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

Immissionen können auch von den zu installierenden Heizungsanlagen/ Wärmepumpen verursacht werden. Sie sollten daher so aufgestellt und betrieben werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Es sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten. Es sind Geräte einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schallleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben. Die Geräte sind (unter Beachtung des Körperschalls) so aufzustellen, dass zusätzliche Schallbelastungen verhindert und die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jeder Zeit eingehalten werden. Die Errichtung und der Betrieb einer nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlage unterliegen den Vorschriften der §§ 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BImSchG.

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des §3 Abs. 2 BImSchG dar. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum gegenüber der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, werden Abhilfemaßnahmen notwendig. Daher sind blendarme Solarmodule zu verwenden, sodass von Solarmodulen im Bebauungsplangebiet keine Blendwirkungen ausgehen, welche die Aufenthaltsräume in Gebäuden der Nachbarschaft oder Verkehrsflächen beeinträchtigen könnten.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Stadt Coswig (Anhalt) keine Denkmale nach Landesrecht bekannt. Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)²² einzuhalten: "Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gege-

²² Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

ben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zur einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt enthalten. Bodenfunde sind gemäß § 12 Abs. 1 DenkmSchG LSA Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

8. 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 Coswig (Anhalt) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gemäß der §§ 2 und 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG-LSA)²³ ist bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens der Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. KAMPFMITTEL

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" ist nachzeitigem Kenntnisstand der Stadt Coswig (Anhalt) 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 Fachdienst Ordnung und Sicherheit des Landkreises Witten-

²³ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG-LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

berg 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.

10. BAUGRUND

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind der Stadt Coswig (Anhalt) im Plangebiet nicht bekannt. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

11. UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 12.420 m². Davon entfallen rd. 5.710 m² auf ein Dörfliches Wohngebiet MDW. Außerdem werden rd. 6.100 m² als private Grünfläche und rd. 610 m² Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete (siehe Kapitel 3.4) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Grieboer Bach östlich von Coswig" befindet sich in 2 km Entfernung. Von der angestrebten Nutzung sind keine über den Standort hinausgehenden Wirkungen zu erwarten. Von Südosten nähert sich das LSG "Roßblauer Vorfläming" bis auf 40 m an den Plangeltungsbereich. Naturschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, sodass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

11.1 Bestand – aktueller Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Wahlsdorf, es erstreckt sich von der Wahlsdorfer Dorfstraße (Durchgangsstraße) nach Süden bis zum Pülziger Weg, an den sich ausgedehnte Ackerflächen anschließen.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind im Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nutzungsvorgeschichte sowie der Umgebungsnutzungen als anthropogen überprägt zu beschreiben, die ihre natürlichen Funktionen aber in den bisher nicht überbauten/versiegelten Bereichen noch eingeschränkt erfüllen können. Es handelt sich um in der Vergangenheit mehr oder weniger intensiv genutzte, zum Teil auch bereits überbaute sowie durch Umlagerungsprozesse, Verdichtung und Nährstoffeinträge beeinflusste Böden. Stellenweise wurde auch Fremdmaterial eingebracht.

Das lokale Mikroklima weist nur geringe siedlungstypische Überwärmungstendenzen mit insgesamt leicht gedämpftem Tagesgang auf. Die Ortschaft Wahlsdorf ist sehr klein und durch lockere Bauweise geprägt, so dass Durchströmbbarkeit und Luftaustauschprozesse mit dem Umland gewährleistet sind.

Im Plangeltungsbereich war ein historisch gewachsener Gebäudebestand vorhanden, der ursprünglich von einem Bauernhof herrührte. Nach Abriss der kompletten desolaten Bausubstanz und Entsiegelung der Hofflächen wurde das heutige Einfamilienhaus errichtet. Am Wohnhaus wurden eine Rasenfläche sowie Beete mit Stauden und Ziergehölzen angelegt. Die übrigen Freiflächen stellen sich als Grünland dar (teilweise mit Neueinsaat), das bisher in räumlichem Wechsel zur Pferdehaltung genutzt wurde. Wo die Nutzungsintensität nachlässt, kommen ruderale Kraut- und Staudenfluren auf (Spontanvegetation).

Im Nordwesten stehen entlang der Grundstücksgrenze mehrere Laubbäume (Ahorn, Birke, Obst) und einige Fichten. Ein besonders großer Ahorn steht etwa auf halber Zaunstrecke an der östlichen Grundstücksgrenze. Im Süden zum Pülziger Weg hin befindet sich ein Teilabschnitt eines Gehölzstreifens auf dem Grundstück, der sich entlang des Pülziger Weges nach Westen (außerhalb des Plangeltungsbereichs) fortsetzt und von verschiedenen Laubbäumen (Ahorn, Birke, Kastanie, Obst) und Ziersträuchern ergänzt wird. Der Gehölzstreifen wirkt als optische Abschirmung und Ortsrandeingrünung.

Die Nachbarschaft des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung mit Hausgärten verschiedenster Gestaltung mit und ohne nennenswertem Gehölzbestand sowie Grünland und Pferdeweide. Neben reinen Ziergärten sind auch eher traditionell mit kleinstrukturiertem Mix von Nutz- und Zierpflanzen, Obstbäumen und Hecken bestückte Gärten vorhanden.

Habitatpotenzial bilden in erster Linie die aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzgruppen/Gebüsche, die zusammen mit den offenen Bereichen geeignete Strukturen für Arten des Halboffenlandes bieten,

wenn diese hinreichend störungstolerant und siedlungsgewöhnt sind. Brutaktivitäten von Gehölzbrütern sind möglich, für Kleinsäuger sind ebenfalls geeignete Strukturen vorhanden. Wenn die älteren Bäume Asthöhlen, Spalten oder Risse in der Borke haben, werden sie auch für Höhlenbrüter ggf. attraktiv. Das Alter der Gehölze ist noch nicht soweit für Quartiersstrukturen für Fledermäuse.

Für Zauneidechsen oder andere wärmeliebende Reptilien sind die Strukturen nicht geeignet. Potenzielle Versteckmöglichkeiten sind kaum vorhanden und es fehlt an offenen Sandflächen oder ähnlichem lockeren und grabfähigen Material für die Eiablage. Während der Ortstermine (10.04.2025, 22.05.2025, 02.10.2025, 24.02.2026) wurden in den Bäumen keine Nester/Niststätten festgestellt. Ebenso befanden sich keine Niststätten an Schuppen oder Wohnhaus (Neubau). Über Gebäudebrüter im Umfeld ist nichts bekannt. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden bzw. wurden bisher nicht festgestellt, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Streng geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.



Biotop- und Nutzungstypen

Liste Baumbestand

lfd.Nr.	Art	Stammumfang (StU in cm)	geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung bei Verlust / Fällung Mindestqualität StU 12 - 14 cm 3x verschult mit Ballen
1	Spitz-Ahorn	125	x	2
2	Spitz-Ahorn	190	x	3
3	Obst	60		
4	Spitz-Ahorn	125	x	2
5	Spitz-Ahorn	125	x	2

lfd.Nr.	Art	Stammumfang (StU in cm)	geschützt gem. Baumschutz- satzung	Ersatzpflanzung bei Verlust / Fällung Mindestqualität StU 12 - 14 cm 3x verschult mit Ballen
6	Fichte	60	x	1
7	Fichte	60	x	1
8	Fichte	60	x	1
9	Fichte	60	x	1
10	Fichte	60	x	1
11	Spitz-Ahorn	250	x	4
12	Obst	95		

11.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, womit eine Zunahme der Versiegelungsfläche auf insgesamt rd. 3.425 m² ermöglicht wird. Durch die Überbauung/Versiegelung kommt es zur Minderung der Bodenfunktionen und zur Verringerung der potenziell durch Pflanzen und Tiere besiedelbaren Fläche.

Mit den für den südlichen Plangeltungsbereich festgesetzten Grünflächennutzungen als Reitplatz und Weide wird die aktuelle Freiflächennutzung im Wesentlichen festgeschrieben. Neben dauerhaft begrünter Flächen wird es mit den Paddocks und dem Reitplatz Flächen ohne nennenswerten Bewuchs geben, die nicht als Pflanzenstandort oder für Habitatfunktionen zur Verfügung stehen. Es wird wieder eine kontinuierliche - im Vergleich zu heute - intensivere Nutzung auf dem ganzen Grundstück stattfinden, von der auch Störaspekte ausgehen können. Relevante Geräuschbelastungen sind durch den Reitplatz nicht zu erwarten.

Die an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume werden mit Erhaltungsgeboten belegt, die städtische Baumschutzsatzung ist anzuwenden. Wichtig ist, dass möglichst viel der vorhandenen Grünstruktur, vor allem die großen vitalen heimischen Laubgehölze erhalten bleiben. Wünschenswert ist insbesondere auch der Erhalt der südlichen Gehölzstrukturen, die zusammen mit den jenseits der Grundstücksgrenze den Pülziger Weg säumenden Bäume und Sträucher als Ortsrandeingrünung wirken.

Die Begrenzung der Grundflächen im Baugebiet sowie die Größenfestsetzungen für den Reitplatz, die Paddocks und die Unterstände innerhalb der privaten Grünflächen dienen der Minimierung der Bodenbeanspruchung. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellflächen, Zufahrten etc., wirken ebenfalls günstig im Sinne der Umweltvorsorge bzw. zum Erhalt der Umweltschutzgüter und ihrer Funktionen.

Durch Festsetzungen zum Erhalt kann ein Teil der vorhandenen Bäume gesichert werden. Dass einzelne Exemplare vom Bauvorhaben betroffen sein

werden, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Ziel sollte der möglichst schonende Umgang mit dem Bestand sein sowie im Bedarfsfall der Ersatz an Ort und Stelle.

Durch die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m wird eine über den Standort hinausgehende Wirkung/Wahrnehmbarkeit kaum zustande kommen; insbesondere nicht, wenn Bäume erhalten bleiben. Einsehbarkeit ist dann nur zum Teil gegeben. Mit negativen ästhetischen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen ist nicht zu rechnen. Da sich die neue Bebauung nach Norden zur Durchgangsstraße hin orientiert, wird der Ortsrand bzw. die Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt. Für die Unterstände wird die zulässige Höhe auf 4,00 m beschränkt, so dass sie durch die vorhandenen Gehölze optisch verdeckt werden.

Das Gelände bietet zwar nur eingeschränkt Habitatpotenzial, Brutvorkommen gehölz- und gebüschbrütender Vögel sind aber potenziell möglich, für Gebäude- oder Höhlenbrüter fehlen geeignete Strukturen; für Kleinsäuger sind Unterschlupfmöglichkeiten gegeben. Beeinträchtigungen für potenzielle Brutvögel sowie sich in oder an den Gehölzen aufhaltende sonstige Tiere können vermieden werden, wenn die Fällung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt wird und verbleibende Bestände hinsichtlich möglicher Brutvorkommen begleitend zum Baugeschehen kontrolliert werden.

12. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt -

13. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 54 "Am Reiterhof", OT Wahlsdorf der Stadt Coswig (Anhalt)	1,24 ha	100 %
Dörfliches Wohngebiet	0,57 ha	45,97 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	4,84 %
Grünflächen, privat (inkl. Reitplatz & Paddocks)	0,61 ha	49,19 %

14. PLANVERWIRKLICHUNG

14.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

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

14.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet nicht beabsichtigt.

14.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden vom Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der Stadt Coswig (Anhalt) übernommen. Somit resultieren für die Stadt Coswig (Anhalt) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten. Die Kosten für die notwendige Erschließung betreffen ggf. die Anschlusskosten an die technische Infrastruktur. Diese Kosten werden im Ergebnis der Baugenehmigung ausschließlich durch den Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu tragen sein.

14.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁴

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

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

in Betracht. Es werden bei Bedarf vertragliche Regelungen im Rahmen der Bodenordnung durch die Stadt Coswig (Anhalt) angestrebt.

14.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof", Ortsteil Wahlsdorf ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Coswig (Anhalt) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

²⁴ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

15. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

15.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof" hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Plangebiet selbst finden teilweise Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter des Naturhaushaltes statt. Betroffen sind durch die Zunahme der Versiegelungsflächen in erster Linie das Schutzgut Boden einschließlich der Minderung der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen von potenziellen Brutvögeln können durch den konsequenten Verzicht von Gehölzfällungen außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vermieden werden.

Durch den Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen, der Anpflanzung von Bäumen sowie dem Erhaltungsgebot vorhandener Bäume wird eine Eingrünung des Plangebietes erreicht. Zusammen mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen werden diese kaum eine Wirkung über den Standort hinaus entwickeln.

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

15.2 Ortsbild/Städtebauliche Entwicklung der Stadt

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges eine maßstäbliche Nachverdichtung entstehen und eine bestehende Baulücke im Siedlungszusammenhang südlich der Wahlsdorfer Dorfstraße geschlossen werden. Gleichzeitig kann im südlichen Teil des Ortsteils Wahlsdorf eine Ortsabrundung im Einklang mit einer ablesbaren Überleitung in den angrenzenden Landschaftsraum entstehen. Durch die nutzungsbezogenen Ergänzungen kann die bestehende Ortslage insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

Mit der Kombination von Bauflächen für die Wohnnutzung mit nicht gewerblichen Einrichtungen für die Tierhaltung (privater, freizeitbezogener Pferdehaltung) ist von einer positiven Entwicklung hinsichtlich der Siedlungsstruktur im Ortsteil Wahlsdorf auszugehen. Es wird insgesamt ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Wahlsdorf entstehen.

15.3 Belange der Bevölkerung und Gender Mainstreaming (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Den Wünschen der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe wird mit vorliegendem Bebauungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) entsprochen. Die Lage des Wohnstandortes zusammen mit der Möglichkeit der privaten Haltung von Pferden in räumlicher und funktionaler Verbindung mit der Wohnnutzung bietet eine interessante Wohnlage.

15.4 Städtischer Haushalt

Für die Realisierung des Vorhabens ist es nicht erforderlich, finanzielle Mittel über den städtischen Haushalt bereit zu stellen.

16. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 52 "Am Reiterhof", Ortsteil Wahlsdorf wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis __.__.____ veröffentlicht.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) am __.__.____ als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den __.__.____

.....
Bürgermeister

Anlage: Nutzungsbeispiel, Büro für Stadtplanung PartmbB, Dessau-Roßlau,
Stand: 10.04.2026