

**Bebauungsplan
„Wohnbebauung Röderstraße in Saathain“
der Gemeinde Röderland**



Gemeinde Röderland
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Begründung | 4 |
| 1.1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Plangebiet | 4 |
| 1.3 | Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 1.4 | Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung | 4 |
| 1.4.1 | Lage und Bedeutung | 4 |
| 1.4.2 | Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung | 5 |
| 1.5 | Verfahrensübersicht | 6 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 3.1 | Landesentwicklungsplan/Regionalplan | 7 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.3 | Klarstellungs- und Abrundungssatzung | 8 |
| 3.4 | Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB) | 8 |
| 4 | Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen | 8 |
| 4.2 | Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG | 8 |
| 4.3 | Bodenschutz und Altlasten | 9 |
| 4.4 | Bergbau- und sonstige Abbaugelände | 9 |
| 5 | Denkmalschutz | 9 |
| 5.1 | Bodendenkmale | 9 |
| 6 | Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung | 9 |
| 7 | Raum- und Nutzungskonzept | 9 |
| 8 | Planungsinhalte und Festsetzungen | 10 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 10 |
| 8.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 8.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 8.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 10 |
| 8.2.1 | Bauweise | 10 |
| 8.2.2 | überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 8.3 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 11 |
| 8.3.1 | öffentliche Verkehrsflächen | 11 |
| 8.4 | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 11 |
| 8.4.1 | Private Grünfläche mit Zweckbestimmung | 11 |
| 8.5 | Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 11 |
| 8.6 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | 11 |
| 8.7 | Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | 11 |
| 8.8 | Hinweise zum Vollzug | 11 |
| 8.8.1 | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | 11 |
| 8.8.2 | Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes | 12 |
| 8.8.3 | Pflanzliste | 12 |
| 9 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 12 |
| 9.1 | Erschließung | 13 |
| 9.1.1 | Straßenverkehr | 13 |
| 9.1.2 | Energieversorgung | 13 |
| 9.1.3 | Erdgasversorgung | 13 |
| 9.1.4 | Trink-/Abwasser | 13 |
| 9.1.5 | Telekommunikationsversorgung | 13 |
| 9.1.6 | Niederschlagswasserentsorgung | 14 |
| 9.1.7 | Löschwasserversorgung | 14 |
| 9.1.8 | Abfallbeseitigung | 14 |
| 10 | Hinweise der Behörden | 14 |
| 10.1 | Kampfmittelbelastung (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung) | 14 |
| 11 | Flächenbilanz | 14 |

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E

Anlage 1: Bestandsplan Energieversorgung

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

1 Begründung

1.1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Röderland liegt im Süden Brandenburgs und gehört zum Landkreis Elbe-Elster. Am 26. Oktober 2003 haben sich die damaligen Gemeinden Präsen, Reichenhain, Stolzenhain an der Röder, Saathain, Wainsdorf und Haida (mit dem Ortsteil Würdenhain), die bis zur Gebietsreform gemeinsam das Amt Röderland bildeten, zur Gemeinde Röderland zusammengeschlossen. Die Gemarkungen Wainsdorf, Präsen, Stolzenhain a. d. Röder und Reichenhain grenzen direkt an den sächsischen Landkreis Meißen an. Die Gemeinde Röderland ist gemäß LEP HR nicht als Zentraler Ort eingestuft.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Saathain
Flur: 3
Flurstücke: Teile aus 78, 79, 77, 544, 137, 135, 133, 483 und 130
Größe Plangebiet: 7.714 m²

1.3 Anlass der Planung / Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Röderland beabsichtigt auf Antrag der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger für das Plangebiet Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet vorrangig für Wohnbauplätze herbeizuführen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Saathain, beidseitig der Röderstraße.

Diese Wohnbauentwicklungsfläche ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom 24.04.2019 als Entwicklungsfläche aufgenommen worden, weil der Standort außerhalb vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet und außerhalb von Schutzausweisungen nach BNatSchG liegt. Dafür wurde südöstlich am Ortsausgang Kotschkaer Straße auf eine Entwicklungsfläche verzichtet, weil diese im Überschwemmungsgebiet liegt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den klargestellten Innenbereich von Saathain an. Die vorhandenen Potentiale im Innenbereich wurden im Zuge der Neuaufstellung des FNP geprüft. Im Ergebnis befinden sich die unbebauten Grundstücke im Innenbereich nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine Bebauung ist daher unter den Bedingungen des § 78 Abs. 5 WHG nur erschwert möglich.

Die Gemeinde Röderland hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 14.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Röderstraße in Saathain“ im Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB ohne formale Umweltprüfung gefasst. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt und im Amtsblatt der Gemeinde Röderland am 12.07.2023 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist in seiner Bekanntmachung vom 12.07.2023 nicht rechtsverbindlich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22, Pressemitteilung vom 18.07.2023) entschieden, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrecht. Deshalb ist der Bauleitplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 11.12.2024 den Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

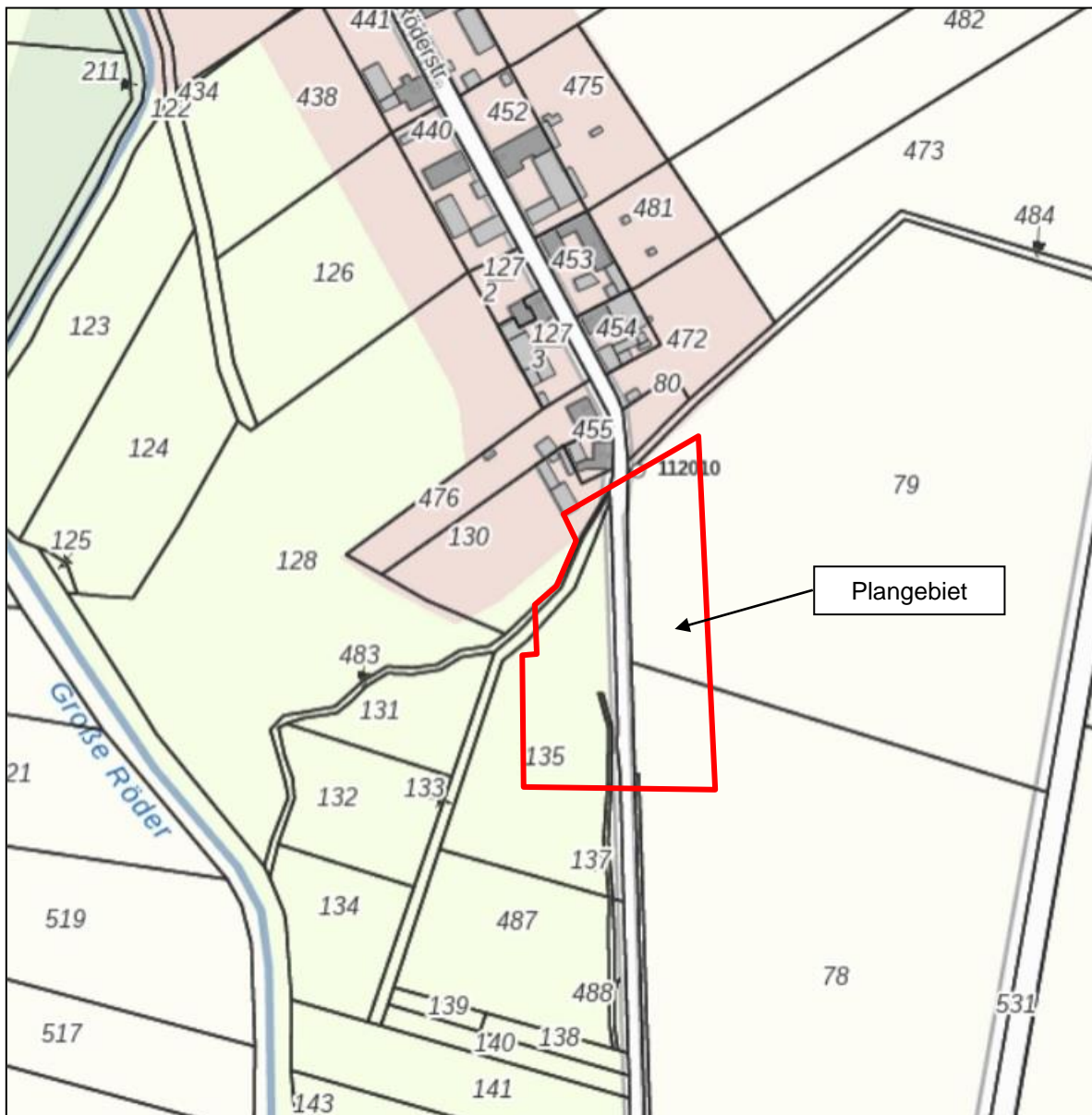
1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.4.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Saathain, beidseitig der Röderstraße. Das für die Bauplätze vorgesehene Gelände ist unbebaut und wird derzeit teils als Weide und teils ackerbaulich bewirtschaftet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderland ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde und wird den vorhandenen angrenzenden Siedlungsstrukturen und den vorhandenen Erschließungsbedingungen gerecht.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (unmaßstäblich)



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Saathain, Flur 3, Flurstücksteile aus 78, 79, 77, 544, 137, 135, 133, 483 und 130. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,77 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Ortssiedlung
- im Osten von Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden von Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen von Wiesenflächen

1.5 Verfahrensübersicht

Planart: Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Wohnbebauung Röderstraße in Saathain“

Amt/Gemeinde: Gemeinde Röderland, OT Saathain

Landkreis: Elbe-Elster

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

Planungsträger: Gemeinde Röderland
 Am Markt 1
 04932 Röderland OT Präsen

Planungsbüro: Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

| | |
|---|---|
| Beschluss der Gemeindevertretung Röderland zur Aufstellung des Bebauungsplans | vom 14.09.2022 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | vom 12.10.2022 |
| Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes | vom 12.10.2022 vom 07.12.2022 vom 08.02.2023 |
| Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben | vom 19.09.2022 vom 29.11.2022 vom 27.01.2023 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes | 20.10.22 – 21.11.22 15.12.22 – 06.01.23 16.02.23 – 08.03.23 |
| Beschluss der Gemeindevertretung Röderland zur Anpassung des Aufstellungsbeschlusses und zur Billigung des Entwurfes, Fassung November 2024 | vom 11.12.2024 |
| Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes, Fassung November 2024 | vom 15.01.2025 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 20.01.25 – 20.02.25 |
| Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom 16.01.2025 |
| Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Röderland | vom |
| Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben | vom |
| Bekanntmachung des Bebauungsplans | vom |

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Grundlagen für die Bewertung der Planung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RegPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50, S. 1086)

Auf die Planung bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind:

- **Z 5.2 Abs. 1:** Anschluss neuer Siedlungsflächen. (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
 ⇒ Die geplante Wohnbebauung schließt an die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Gemeinde Saathain an.
- **Z 5.5:** Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf. (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
 ⇒ Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Eigenentwicklung aus raumordnerischer Sicht sowie auch aus gemeindlicher Sicht, da es sich beim Plangebiet um eine künftige Wohnsiedlungsfläche im Geltungszeitraum des LEP HR handelt.
- **Z 6.2 Freiraumverbund.** (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen
 ⇒ Der Bebauungsplan berührt keine Flächen des Freiraumverbundes
- **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.** Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen, unbebauten Flächen direkt im Anschluss an die vorhandene Siedlung. Die Potentiale im klargestellten Innenbereich liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- **G 6.1 Freiraumentwicklung.** (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.

- **G 8.1:** Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

Der Gemeinde Röderland stehen noch 3,9 ha EEO zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Röderland verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.04.2019. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Gemeinde Röderland verfügt für den Ortsteil Saathain über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 08.04.1998. Das Plangebiet ist dort dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

3.4 Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und für die Ausweisung von Bauflächen vorrangig von den Instrumenten der Innenentwicklung Gebrauch gemacht werden. Einer besonderen Bedeutung kommt dabei den landwirtschaftlichen Flächen und den Waldflächen zu: sie sind nach Satz 2 nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen und darüber hinaus ist nach Satz 4 die Notwendigkeit ihrer Umwandlung unter Ermittlung und Würdigung der Innenentwicklungspotenziale zu begründen.

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Anschluss an den klargestellten Innenbereich, die vorhandene Erschließungsstraße sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine Wohngebietsentwicklung geeignet.

Für die Natur und Landschaft und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung besitzt der Standort keine besondere Bedeutung. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale werden im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegt. Diese Potentiale liegen fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren kann auf diese Flächen nicht zurückgegriffen werden, da die Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen. Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird hinreichend Rechnung getragen, da nur die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche von ca. 0,65 ha Siedlungsfläche beansprucht wird.

4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach WHG.

4.3 Bodenschutz und Altlasten

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Röderland die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO herbeizuführen. Im Plangebiet sollen zukünftig ca. 6 erschlossene Bauplätze vorrangig zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die öffentliche Erschließung ist über die angrenzende Röderstraße gegeben.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Ziele der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen, da die Planfläche an vorhandene Siedlungsflächen anschließt und die Planfläche keine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung aufweist. Eigentumsrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Vorhabenträger / Antragsteller sind Eigentümer der geplanten Bauflächen.

Untersucht und beachtet werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Berührung des FFH-Gebietes „Große Röder“. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Standort begründet sich mit der Eignung der Fläche außerhalb von Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG und weil der Standort durch die vorhandene Erschließungssituation sowie die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut geeignet ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019 wurde diese Wohnsiedlungsentwicklungsfläche explizit deshalb festgelegt.

7 Raum- und Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 7.714 m² soll auf 0,64 ha ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen.

Die Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen sich an den Umgebungsnutzungen orientieren. Außer die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sollen alle Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der geplanten Wohnnutzung unvereinbar. Die Gemeinde möchte den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskatalogs für ein allgemeines Wohngebiet ausschöpfen, um nachhaltig die Attraktivität und die Auslastung des Gebietes zu sichern.

Ziel der Planung ist es, das geplante Wohngebiet ortstypisch zu entwickeln. Dementsprechend werden die zu errichtenden Gebäude I-II-geschossig und die zulässige Überbaubarkeit (GRZ) 0,4 sein. Vorgesehen ist eine offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig mit einem 20 m tiefen Baufeld und der erforderlichen Abstandsfläche bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Röderstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von ca. 5,65 m entsprechend ihrer Liegenschaft Flst. 544 festgesetzt. Die Bauplätze sind mit Hausgarten vorgesehen. Festgesetzt werden für das WA1 3 m tiefe und für das WA2 5 m tiefe private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“. Untergeordnete bauliche

Anlagen, wie z. B. Einzäunungen und Geräteschuppen, und bauliche Anlagen für die Freizeitgestaltung, wie z. B. Pool, sollen auf max. 50 m² zulässig sein.

Für die Einbeziehung der geplanten Bebauung am Ortseingang / Ortsausgang werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zur Abgrenzung hin zum Außenbereich festgelegt. Festgelegt wird, dass die entlang der Straße stehenden Eichen erhalten bleiben.

Das anfallende Niederschlagswasser soll wie im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt, auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Für das Flurstück 133 wird Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückseigentümers 453 (Röderstraße 3) festgelegt. Die Baulast für das Geh- und Fahrrecht wird von der Gemeinde Röderland im Zuge des Bauantragsverfahrens übernommen.

Hingewiesen wird auf die Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO unterteilt in WA1 und WA2.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen:

- nach § 4 Abs. 3 BauNVO

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO.
2. der Zahl der Vollgeschosse I-II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassene Nutzungsarten ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

8.2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept.

8.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von ca. 5,65 m entsprechend ihrer Liegenschaft Flst. 544 festgesetzt. Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

8.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.4.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“. Untergeordnete bauliche Anlagen für den Nutzungszweck, wie z. B. Einzäunungen und Gartenschuppen, sowie bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt im Freien dienen, wie z. B. Pool, auf einer Grundfläche (GR) von max. 50 m² sind zugelassen.

8.5 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche (Flurstück 133) wird als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 453 (Röderstraße 3) festgesetzt.

Hinweis: Die Sicherung für das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 453 (Röderstraße 3) ist seitens der Gemeinde durch Baulast im Bauantragsverfahren vorgesehen.

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – Anlegen Hecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus standortheimischen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 1 m² anzupflanzen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

8.7 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung – Erhalt von Eichen

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Eichen sind zu erhalten.

8.8 Hinweise zum Vollzug

8.8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Schutz des Bodens gemäß Umweltbericht Kap. 7.1

V2 – Schutz des Grundwassers gemäß Umweltbericht Kap. 7.1

VASB – Bauzeitenregelung / Beseitigung Gehölze

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Neuntöters sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Mitte April zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung kommt es zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der Neuntöter ausschließlich außerhalb der für ihn relevanten Störzonen ansiedeln wird.

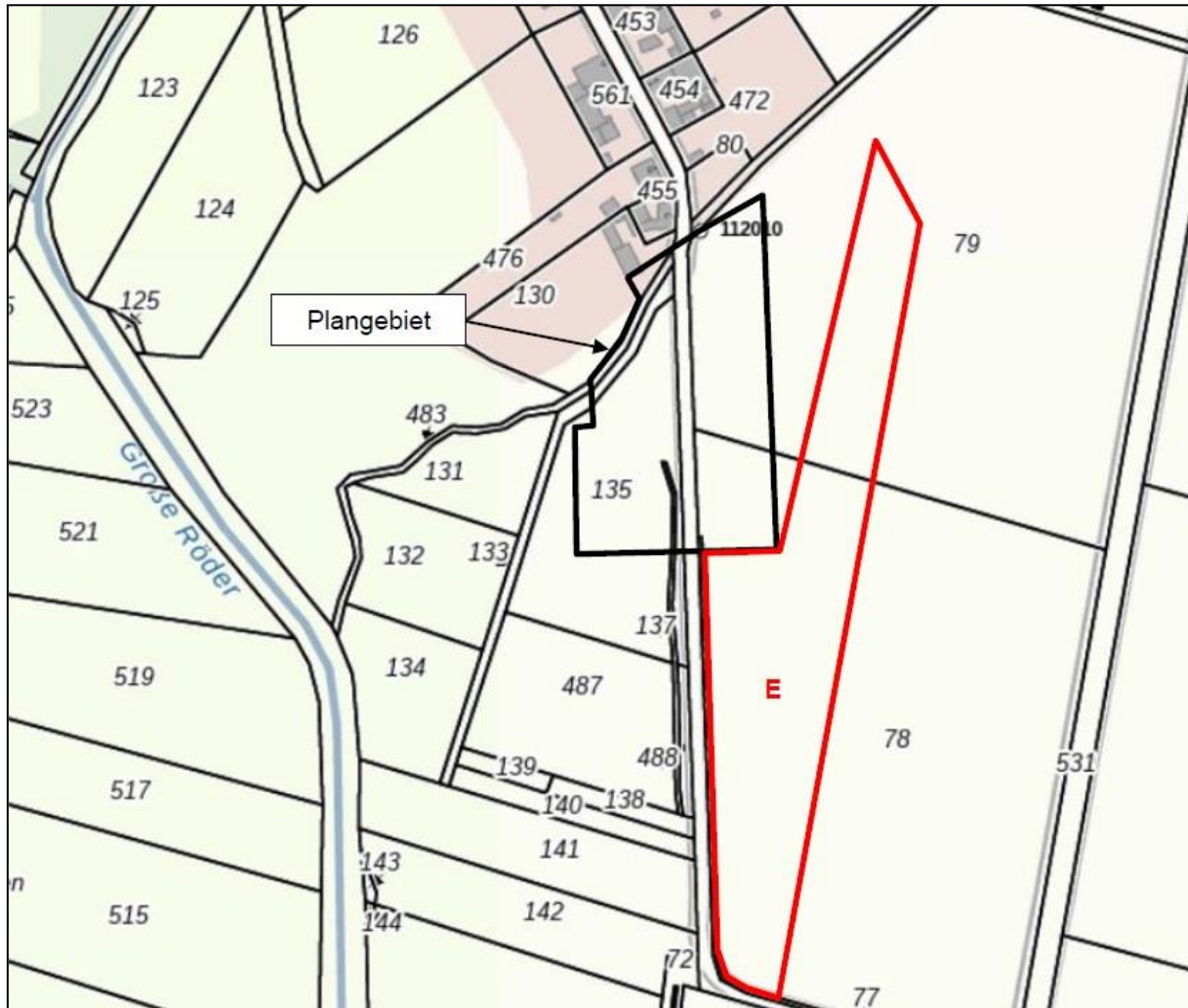
Die Beseitigung von Gehölzen ist nach den Bestimmungen des BNatSchG nur vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.

8.8.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E – Umwandlung Intensivacker in extensives Dauergrünland

In der Gemarkung Saathain, Flur 3, Flurstücke 78 und 79 entsprechend Umweltbericht Kap. 7.5. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt in Verantwortung der Vorhabenträger und wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahmen E



8.8.3 Pflanzliste

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über die öffentliche „Röderstraße“ gegeben.

Baulastträger ist: Gemeinde Röderland
 Am Markt 1
 04932 Röderland OT Prösen

9.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist MITNETZ Strom mbH
 Standort Kolkwitz

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen.

Hinweis:

Eine Versorgung des Plangebietes ist möglich. Bedarfsanmeldungen sind bei der MITNETZ Strom mbH, Annahofen Graben 1-3, 03099 Kolkwitz einzureichen (netzkunden-bezug@mitnetz-strom.de).

9.1.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist SpreeGas GmbH Cottbus
 vertreten durch
 NBB Netzgesellschaft B-B mbH & Co. KG
 Regionalcenter Süd
 Nordparkstraße 30
 03044 Cottbus

Berührungspunkte mit Erdgasleitungen ergeben sich nicht.

9.1.4 Trink-/Abwasser

Zuständig ist Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda
 Am Klärwerk 8
 04910 Elsterwerda

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan wurde in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Im Querungsbereich von Anlagen des Verbandes sowie bei grabenlosen Straßenquerungen sind vor Baubeginn die Tiefenlagen der querenden Medien zu prüfen.

Vorsorglich weist der Verband auf die gültigen empfohlenen Mindestabstände bei Bepflanzungen (Wurzelwerk) gem. technischen Hinweisen der DVGW WG 125(M) hin. Diese sollten bei der Planung neuer Grundstücke berücksichtigt werden.

Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken sind gemäß DIN 19630 bzw. DVGW Regelwerk W 403 zwingend einzuhalten.

Hinweis:

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung bzw. die trinkwasser- und schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebiets ist über die anliegenden Anlagen in der Röderstraße voll gewährleistet.

Trinkwasserseitig können die 6 neu zu erschließenden Grundstücke zur Wohnnutzung über die vorhandene Trinkwasserleitung VW 100 GG entlang der Röderstraße erschlossen werden. Durch die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig die Anträge zur Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses zu stellen. Die entsprechenden Anträge auf eine Herstellung der Anschlüsse befinden sich auf der Internetseite des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda und sind kostenerstattungspflichtig. Schmutzwasserseitig ist eine Erschließung an die vorhandene Leitung entlang der Röderstraße zu prüfen.

9.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 PF 10 04 33

03004 Cottbus

Telekommunikationslinien werden von der Planung nicht berührt.

9.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

9.1.7 Löschwasserversorgung

Zuständig ist
 Gemeinde Röderland
 Am Markt 1
 04932 Röderland OT Präsen

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen gesichert. Zu beachten ist, dass die benötigten Entnahmestellen nicht weiter als 300 m von einem möglichen Brandherd entfernt sind (in Schlauchlänge gemessen) und eine Löschwasservorrat von 48 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung steht.

9.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist
 Abfallverband „Schwarze Elster“
 Hüttenstraße 1c
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

10 Hinweise der Behörden

10.1 Kampfmittelbelastung (Landkreis Elbe-Elster, SG Kreisentwicklung)

Das Baugebiet befindet sich in keinem als kampfmittelbelastet eingestuftem Gebiet.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| allgemeines Wohngebiet: | 6.412 m² |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 662 m² |
| private Grünfläche: | 640 m² |
| Gesamt: | 7.714 m² |

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, November 2024