

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Ingenieurbüro Diecke Stadtplanung
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

horbert@isp-bali.de

Bereich
Kreientwicklungsamt
SG Kreientwicklung
Unsere Zeichen
61 08 03 410/ 101-2026
Ihre Zeichen

Straße, Haus-Nr., Ort
Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

E-Mail
toeb@lkee.de

Datum
16. Juni 2026

**Gemeinde Röderland, OT Würdenhain - vBP mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“
Beteiligung des Landkreises Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Diecke,

mit E-Mail 13.05.2026, übersandten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben und bitten den Landkreis Elbe-Elster um Stellungnahme.
Sie erläutern:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.02.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ beschlossen. Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Gemarkung Würdenhain, Flur 4, Flurstück 43/1 (teilweise).

Der Landkreis Elbe-Elster als Träger öffentlicher Belange bezog folgende Fachbereiche in die Erarbeitung seiner Stellungnahme ein:

1. untere Denkmalschutzbehörde
2. untere Bauaufsichtsbehörde
3. Gesundheitsamt
4. Straßenverkehrsamt
5. untere Naturschutzbehörde
6. untere Wasserbehörde
7. untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



8. Sachgebiet Landwirtschaft im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft
9. Kataster- und Vermessungsamt
10. Brandschutzdienststelle im Ordnungsamt
11. Bereich Straßenbenutzung im Immobilienmanagement (Kreisstraßen)

Stellungnahme

Die Fachbereiche der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster äußern sich wie folgt:

Die **untere Denkmalschutzbehörde**

gibt den Hinweis:

Zu o. g. Planung sind nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen, wenn nicht bereits geschehen:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Praktische Denkmalpflege
Wünsdorfer Platz 4/5
15806 Zossen / OT Wünsdorf

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege
Außenstelle Cottbus
Schillerstr. 9
03046 Cottbus

Die **untere Bauaufsichtsbehörde**

gibt folgende

Stellungnahme ab:

Zu den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen werden grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken vorgetragen.

Nachfolgend werden jedoch verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen benannt, die im weiteren Planungsprozess zu prüfen bzw. zu berücksichtigen sind:

1. Bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBPL) gemäß § 12 BauGB sind immer die spezifischen, rechtlichen Erfordernisse (u.a. Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP], Durchführungsvertrag mit Umsetzungsfristen für plangebendes Vorhaben, Annahme des Durchführungsvertrags vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, Regelungen zur Vertragserfüllung [vgl. u.a. Verwaltungsgericht Cottbus, 3. Kammer, Urteil vom 16.08.2012 – K 778/10]) und Besonderheiten (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu berücksichtigen.
Sofern Vorhabenmerkmale oder mit dem Vorhaben in Verbindung stehende Maßnahmen und Verpflichtungen zur Gewährleistung öffentlich-rechtlicher Belange verbindlich im vBPL-Planverfahren vereinbart werden sollen, ohne dass hierfür eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage gemäß BauGB besteht, wird ihre Abbildung im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder die konkrete Vereinbarung im Durchführungsvertrag empfohlen (damit u.a. Teil der gemeindlichen Abwägung).
Der VEP kann den Planunterlagen zunächst nicht entnommen werden.

2. Grundsätzlich empfiehlt sich, die Zweckbestimmung der festgesetzten Pferdekoppel mit dem zulässigen Höchstmaß an Ponys (Tieranzahl, max. Widerristhöhe) zu ergänzen. Im Sinne der Zweckbestimmung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsanalyse bzw. Umweltprüfung - unter Berücksichtigung der Haltungsform, dem Belassen des Mists vor Ort (!), korrespondierender Konfliktminimierungsmaßnahmen und der nachbarlichen Bebauungsstruktur – eingehender die Geruchs- und Staubwirkung des Vorhabens betrachten muss, da die Ausführungen nicht plausibel erscheinen. Der nicht definierte Paddockstandort sollte dabei ebenfalls thematisiert werden. Der Verweis auf eine Studie der TU München kann zudem nicht nachvollzogen werden, da die Koppel zum Wohnhaus „Reichenhainer Weg 6“ keinen Abstand von ca. 30 m einhält (keine Mistentnahme auf Koppel!).
Zudem sollte die Einordnung der näheren Umgebung als „Mischgebiet“ im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB nachvollziehbar begründet werden. Auf den nachbarlichen Gebietserhaltungsanspruch (Rücksichtnahmegebot) wird verwiesen.
3. Für das Garagengebäude wird eine „abweichende Bauweise“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei hierzu anzumerken ist, dass die Festsetzung der „Bauweise“ i.d.R. nur für Hauptgebäude heranzuziehen ist. Für grenzständige bauliche Nebenanlagen bzw. Zubehörbauten gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, soweit sie mit landesrechtlichen Vorgaben vereinbar sind. Das heißt für bauliche Anlagen, die nicht grenzprivilegiert errichtet werden können, sind entsprechende Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu sichern. Das BauGB eröffnet zudem unter § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit, Abweichungen von der Tiefe der landesrechtlichen Abstandsflächen festzusetzen, jedoch aber nur mit entsprechender Begründung und Gewichtung der nachbarlichen Interessen in der Abwägung. Dabei ist der Rechts- und Schutzanspruch des Nachbarn im Zuge des gegenseitigen Austauschverhältnisses zu würdigen, auch unter Berücksichtigung von § 15 BauNVO. Eine 30 m lange Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze dürfte im hohen Maße beeinträchtigend auf das subjektive Empfinden des Nachbarn wirken und mindestens als belästigend empfunden sein. Die Auswirkungsanalyse geht auf diesen Konflikt nicht ein.
4. Es wird angeregt, das zulässige Maß der Bebaubarkeit festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ (GR, Höhe) und „Pferdekoppel“ (Höhe) abschließend zu definieren. Zudem wäre klarzustellen, welche baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze auf der Pferdekoppel errichtet werden müssen (Auch Paddock? Ist Paddockfläche innerhalb der festgesetzten GR von 60 m² enthalten?) und warum hier, gegenüber der geplanten Hausgartenfläche, eine Standortsteuerung vorgesehen wird.
5. Für das weitere Planverfahren wird angemerkt, dass das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung ist. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sollten auch der Abwägungsvorgang selbst (d.h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig dokumentiert werden. Die städtebauliche Begründung ist im weiteren Planverfahren entsprechend fortzuschreiben.
6. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Sofern der Bebauungsplan aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, wäre er genehmigungsfrei gemäß § 10 Abs. 2 BauGB. Sofern der Bebauungsplan vor Abschluss der notwendigen Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden soll, wäre er aber genehmigungspflichtig bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der ihr zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen.

Das **Gesundheitsamt**

äußert sich wie folgt:

Gegen die Aufstellung des o. g. vBP's bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus kommunalhygienischer Sicht muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) des vorgesehenen Plangebietes gesichert sein.

Wir machen darauf aufmerksam, dass durch unsere Stellungnahme andere Zuständigkeitsbereiche nicht berührt werden.

Das **Straßenverkehrsamt** (Reg.-Nr.: 2026U00195,
Einwände. Die Fläche ist verkehrlich erschlossen.

hat keine

Die **untere Naturschutzbehörde** (Az.: 63-30650-26-126,
nimmt wie folgt Stellung.

1. Einwendungen

Es liegen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen vor, die in der Abwägung ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde nicht überwunden werden können.

2. Hinweise für das weitere Planverfahren

2.1 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen VASB 1 (Bauzeitenregelung), VASB 2 (Flächenfreigabe durch die ÖBB), VASB 3 (Erhalt der Osterluzei)

Die artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen VASB 2 (Flächenfreigabe durch die ÖBB) und VASB 3 (Erhalt der Osterluzei) sind auf der Planzeichnung nicht vermerkt. Für den naturschutzrechtlichen Vollzug bei späteren Bauvorhaben wird empfohlen, die Vermeidungsmaßnahmen zumindest im Hinweisteil der Planzeichnung zu vermerken.

Die Vermeidungsmaßnahmen VASB 2 und VASB 3 sind weder im Umweltbericht noch in der Begründung aufgeführt. Dies ist entsprechend zu ergänzen.

Die vollständige Formulierung der Vermeidungsmaßnahme VASB 1 (Bauzeitenregelung) aus dem Artenschutzfachbeitrag ist in den Umweltbericht sowie in die Begründung aufzunehmen.

2.2 Vorkommen der Osterluzei (*Aristolochia clematitis*) im Plangebiet

Zum praktischen Vollzug der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahme VASB 3 (Erhalt der Osterluzei) sollte das Vorkommen der Pflanze durch einen zeichnerischen Verweis auf der Planzeichnung dargestellt werden.

2.3 Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde Röderland die

Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland gilt. Im Umweltbericht wird mehrfach auf die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster verwiesen, deren Geltungsbereich den o. g. Planbereich nicht umfasst.

2.4 Schutzgut Boden

Den Ausführungen des Umweltberichts folgend besteht ein Kompensationserfordernis für den Verlust einer Fläche von 1.947,6 m².

Der vorgeschlagenen Maßnahme M – Anpflanzen Bäume und Sträucher, welche im Umfang von 1.490 m² angelegt werden soll, wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Hiermit kann ein Ausgleich für eine versiegelte Fläche von 745 m² generiert werden.

Der externe Maßnahme E – Anlegen von Hecken, kann erst nach Vorlage einer Prüfung der Fläche auf Geeignetheit zugestimmt wird. Demnach muss für diese Fläche eine biotop- und artenschutzrechtliche Begutachtung erfolgen. Laut dem kreislichen GIS ist diese Fläche in den letzten Jahren als Ackergras bzw. Mähweide bzw. ohne Angabe codiert gewesen. Es besteht ein Anfangsverdacht, dass es sich bei der Fläche um den Lebensraumtypen (LRT): Magere Flachland-Mähwiesen (LRT Code: 6510) handelt.

Sollte die Fläche kein geschütztes Biotop darstellen und keine geschützten Arten auf der Fläche vorzufinden sein, kann es als Ausgleichsfläche dienen. Dann wäre bei einer Bepflanzung von 2.410 m² ein Ausgleich für die Versiegelung einer Fläche von 1.205 m² möglich.

Auf Seite 12 der Begründung wird unter dem Punkt 8.3 „Grünflächen“ aufgeführt, dass im Bereich der Grünfläche „Pferdekoppel“ bauliche Anlagen wie „Paddock“ zugelassen sind. Die Anlegung eines Paddocks führt zu einer Teilversiegelung des Schutzguts Boden und muss ebenfalls ausgeglichen werden. Sollte die Anlegung eines Paddocks im Plangebiet geplant sein, so ist die GR für den Bereich Pferdekoppel zu erhöhen. Es besteht in diesem Fall ein größeres Kompensationserfordernis.

Die **untere Wasserbehörde**
der folgenden Hinweise keine Einwände gegen die Planung.

hat unter Berücksichtigung

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Es ist mit Wasserständen HQ 200 von 89,30 m ü. NHN zu rechnen. Es gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die **Vermeidung erheblicher Sachschäden** in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.
3. Festsetzungen zum Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster wurden im vorhabensbezogenen

B-Plan verankert und beschrieben.

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

stimmt dem Vorhaben ohne weitere Hinweise und Ergänzungen zu.

Das **Sachgebiet Landwirtschaft** im Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft stimmt dem Vorhaben zu.

Die Ausgleichsmaßnahmen beeinflussen die Landwirtschaft nicht.

Das **Kataster- und Vermessungsamt**

teilt mit:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 zu beachten.

Die Gemeinde soll ihre Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, der zuständigen Katasterbehörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt mitteilen. Die Katasterbehörden sollen die Gemeinden hinsichtlich geeigneter Planunterlagen und gegebenenfalls erforderlicher Vermessungsarbeiten beraten. Für die Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sind grundsätzlich die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure oder die Katasterbehörden zuständig, sofern der Bebauungsplan Bezug auf Flurstücksgrenzen nimmt.

Der Bebauungsplan soll Angaben über die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhen enthalten (§ 1 Absatz 2 PlanZV). Die Planunterlage wird daher auf der Grundlage der Liegenschaftskarte hergestellt. Die Genauigkeit der Planunterlage muss dem Zweck, der mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, entsprechen. Kartengrundlage und Planzeichnung sollen so genau sein, dass sich die Festsetzungen widerspruchsfrei und mit der dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen lassen. Die geometrisch eindeutige Darstellung erfordert den Anschluss an das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung der Planunterlagen für Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne im Rahmen der Aufstellung ein Katastervermerk von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes bzw. von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur(in) regelmäßig zu erbringen ist, welcher über die geometrische Qualität der Planungsunterlage Auskunft gibt.

Der Katastervermerk ist auf dem Original des Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu bestätigen.

Die **Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes**

erklärt,

dass ihre Belange in den Antragsunterlagen berücksichtigt wurden.

Der **Bereich Straßenbenutzung im Immobilienmanagement**
gibt an:

Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan im OT Würdenhain am Reichenhainer Weg ist keine Kreisstraße betroffen. Dies bezieht sich auch auf die Ausgleichsfläche in Kraupa.

Die Gültigkeit von weiteren Rechtsvorschriften bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt weder erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die Stellungnahme verliert bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Sachgebietsleiter