

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg
in Würdenhain“ der Gemeinde Röderland**



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

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Allgemeine Angaben.....	4
1.2	Anlass der Planung.....	4
1.3	Angaben zum Plangebiet.....	4
1.4	Lage des Plangebietes im Raum.....	4
1.5	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	5
1.5.1	Lage und Bedeutung.....	5
1.5.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung.....	5
1.6	Verfahrensübersicht.....	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung.....	8
3.1	Bodenschutzklausel und Ausgleich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 BauGB).....	8
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen.....	9
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG.....	9
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete nach WHG.....	9
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet.....	9
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände.....	9
4.4	Bodenschutz und Altlasten.....	9
5	Denkmalschutz.....	9
5.1	Bodendenkmale.....	9
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	10
6.1	Ziel und Zweck.....	10
7	Raum- und Nutzungskonzept.....	10
7.1	Vorhabenkonzept.....	10
7.2	Örtliche Verhältnisse.....	11
7.3	Städtebauliches Konzept.....	11
7.4	Städteplanerische Abwägung.....	13
7.4.1	Grenzständiges Garagengebäude.....	13
7.4.2	Pferdekoppel.....	13
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	14
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO).....	14
8.2	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	14
8.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	14
8.4	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	14
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).....	15
8.6	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
8.7	Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	15
8.8	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	15
8.9	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	16
8.10	Hinweis zum Plan.....	16
8.11	Hinweise zum Vollzug.....	16
8.11.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß Umweltbericht Kap. 8.1.....	16
8.11.2	Pflanzliste.....	17
8.11.3	Leitungsrecht.....	18
8.11.4	Abstandsflächen.....	18
8.11.5	Gehölzschutz.....	18
9	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	19
9.1	Erschließung.....	19
9.1.1	Straßenverkehr.....	19

9.1.2	Energieversorgung	19
9.1.3	Erdgasversorgung	19
9.1.4	Trink-/Abwasser	20
9.1.5	Telekommunikationsversorgung	20
9.1.6	Niederschlagswasserentsorgung	20
9.1.7	Löschwasserversorgung	20
9.1.8	Abfallbeseitigung	21
10	Hinweise der Behörden	21
10.1	Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg./RPL-Nr. 202619870000)	21
11	Flächenbilanz	21

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage der Maßnahme E

Abbildung 3: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie für Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Kraupa

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser und Abwasser

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Röderland liegt im Süden Brandenburgs und gehört zum Landkreis Elbe-Elster. Zur Gemeinde Röderland gehören die Ortsteile Haida, Prösen, Reichenhain, Saathain, Stolzenhain a. d. Röder, Wainsdorf und Würdenhain. Die Gemeinde Röderland ist gemäß LEP HR nicht als Zentraler Ort eingestuft.

1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Röderland beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers Planungsrecht für die Errichtung eines Wohnhauses sowie eines Garagengebäudes und eine Koppel für die private Ponyhaltung in Würdenhain, Reichenhainer Weg, herbeizuführen. Das Grundstück liegt im Außenbereich und grenzt unmittelbar an den Innenbereich von Würdenhain an.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 18.02.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Würdenhain
Flur:	4
Flurstück:	43/1 (teilweise)
Größe:	ca. 9.084 m ²

1.4 Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.5 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsausgang, nördlich des Reichenhainer Weges. Es betrifft eine Wiesenfläche mit Stall und Futterschuppen für die Hobby-Tierhaltung von max. zwei Ponys und einem Esel, einen Hausgarten des Wohnhauses Dorfstraße 21 und eine Freifläche mit Ablagerungen von Baustoffen (Schotter und Sand).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung.

Das Plangebiet ist eingezäunt und mit Tor verschlossen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Laut Informationen der zuständigen unteren Naturschutzbehörde liegt das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Würdenhain, Flur 4, Flurstück 43/1 (teilweise). Der Geltungsbereich beträgt ca. 9.084 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden - von der Ortssiedlung Würdenhainer Dorfstraße
- Im Osten - von der Ortssiedlung
- Im Süden - vom Reichenhainer Weg
- Im Westen - von Flächen für die Landwirtschaft (Flst. 42)

1.6 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“
Amt / Gemeinde:	Röderland, OT Würdenhain
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Gemeinde Röderland Am Markt 1 04932 Röderland OT Präsen
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der Gemeindevertretung Röderland zur Aufstellung des Bebauungsplans	vom 18.02.2026
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom 13.05.2026
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 13.05.2026
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum	18.05.26 – 19.06.26
Beschluss der Gemeindevertretung Röderland zum Entwurf	vom 16.09.2026
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes	vom 07.10.2026
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum	08.10.26 – 09.11.26
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 07.10.2026
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Röderland	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 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 der Raumordnung sind:

- Z 5.2 - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 - Eigenentwicklung (von Wohnsiedlungsflächen) für den örtlichen Bedarf
- Z 5.6 LEP HR - Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR - Freiraumverbund

Raumordnerische Bewertung

Der Geltungsbereich der eingereichten Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an und ist damit mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar.

Die Gemeinde Röderland ist gemäß LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR).

Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha/ 1000 Einwohner) kann die Gemeinde – neben den quantitativ nicht begrenzten Möglichkeiten der Innenentwicklung – zusätzliche Wohnsiedlungsflächen entwickeln. In der Gemeinde Röderland wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2018 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 3836 Einwohner gezählt. Daraus ergibt sich für die Gemeinde eine EEO von 3,9 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren (Z 5.5 Absatz 2 LEP HR).

Bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Zielfragen und durch die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bisher keine Planungen bekannt, die – bei Rechtskraft des Planes - die EEO für Wohnsiedlungsflächen in Anspruch nehmen würden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um einen Fall der Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR. Die in dem Geltungsbereich geplante Wohnsiedlungsfläche von ca. 0,5 ha wird somit auf die der Gemeinde Röderland nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) von ca. 3,9 ha angerechnet. Der Gemeinde Röderland verbleiben somit noch 3,4 ha EEO.

Das Plangebiet grenzt an den Freiraumverbund, welcher räumlich und hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit zu sichern ist.

Hinweis:

Hochwasserrisikogebiete aus dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz („BPR HV“)

Wir weisen darauf hin, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz („BPR HV“) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die durch die Kommunen in ihren Bauleitplänen zu beachten bzw. berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet HQ extrem (niedrige Wahrscheinlichkeit).

Bundesraumordnung

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem). Im BRP HV sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt, die in den Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- **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.

- **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.

Hochwasserrisiko:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt. Der Gemeinde Röderland stehen ausreichend EEO-Flächen zur Verfügung.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Röderland verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.04.2019. Dieser stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Planung angepasst.

3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Gemeinde Röderland verfügt für den Ortsteil Würdenhain über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1999. Das Plangebiet ist dort dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet.

3.1 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 relevanten Schutzgebieten i. S. WHG und BNatSchG. Das Plangebiet ist durch den direkten Anschluss an den klargestellten Innenbereich, die vorhandene Erschließung 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 Innenentwicklungspotenziale werden im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegt. Auf diesen Flächen kann nicht zurückgegriffen werden, da die Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen. Der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wird hinreichend Rechnung getragen, da der Bodeneingriff an anderer Stelle kompensiert wird.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Quelle: BfN (Bund für Naturschutz, Geodienste)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“ gemäß § 27 BNatSchG.

4.2 Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Wasserbehörde

4.2.1 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster, HQ₂₀₀ = 89,30 m ü. NHN. § 78b Abs. 1 WHG ist zu beachten.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

4.4 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.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Ziel und Zweck

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ beabsichtigt die Gemeinde Röderland die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses und Garagengebäudes herbeizuführen, sowie die vorhandene Hobby-Tierhaltung planungsrechtlich zu sichern.

Die öffentliche Erschließung ist über die angrenzenden Straßen gegeben.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen, da das Plangebiet an vorhandene Siedlungsflächen anschließt, der Gemeinde Röderland noch genügend Entwicklungsoptionen zur Verfügung stehen und die Flächen keine naturschutzrechtliche Bedeutung aufweisen.

Gemäß Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde Röderland stehen für Würdenhain 0,7 ha Entwicklungsoptionen zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Der Flächeneigentümer stellt die Fläche für die geplante Entwicklung zur Verfügung.

Beachtet wird die im Plangebiet verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung.

Beachtet werden die Vorgaben des WHG in Bezug auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet. Untersucht und beachtet werden die artenschutzrechtlichen Belange.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung, Sicherung der Bodenordnung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

Im Plangebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Stadt aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Schaffung von Voraussetzungen für den Zuzug potentieller Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Vorhabenkonzept

Der Vorhabenträger plant auf dem hinteren Grundstücksteil von ca. 0,9 ha des Wohngrundstückes Würdenhainer Straße 21, die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes sowie für den Nutzungszweck zugeordneter Garagen und Nebenanlagen und zusätzlich ein Garagengebäude (LxBxH 30m x 85m x 4m) mit Dach-PV-Anlage ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück, zu errichten.

Ca. 2.230 m² Fläche ist für die Sicherung der vorhandenen Hobby-Tierhaltung (max. zwei Ponys und ein Esel) vorgesehen. Der anfallende Mist wird als natürlicher Dünger für die gärtnerische Nutzung verwendet.

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt aus Richtung des Reichenhainer Weges.

7.2 Örtliche Verhältnisse

Die Siedlung Würdenhain erstreckt sich beidseitig der Würdenhainer Dorfstraße, des Reichenhainer Weges und der Straße An der Alten Röder. Der Ort ist baulich von Drei- oder Vierseiten-Hofstellen geprägt. Hier befinden sich vor allem Wohnnutzungen mit rückwärtigen großen Gärten, welche durch gärtnerische Freizeit- und Kleintierhaltung geprägt sind.

Der Hauptverkehr verläuft über die Würdenhainer Dorfstraße. An der Dorfstraße befindet sich nördlich die Ortsfeuerwehr und südlich die Kirche mit Friedhof. Westlich der Kirche ist der Reiterhof Würdenhain ansässig.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen südlich der Würdenhainer Dorfstraße, also in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes, lässt sich nach der BauNVO die Gebietskategorie „Mischgebiet“ ableiten.

7.3 Städtebauliches Konzept

Als Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Fläche von 9.034 m² festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird als Baufläche für ein Wohnhaus und Garagengebäude ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 in Anlehnung des § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 wird nicht zugelassen. Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse II und die Höhe des Garagengebäudes von 4,0 m über Gelände.

überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld wird großzügig mit Baufenster abgegrenzt. Dadurch bietet die überbaubare Grundstücksfläche genügend Spielraum für die Gebäudeanordnung.

Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für dem Wohnhaus zugeordnete Garagen und Nebenanlagen wird nicht vorgenommen. Diese sollen innerhalb und auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein.

Abstandsflächen – Garagengebäude

Nach dem Vorhabenkonzept soll das Garagengebäude an der nördlichen Garagenseite ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück 43/2 errichtet werden. Demzufolge sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erforderlich.

Festgesetzt wird, dass in dem Baufenster für das Garagengebäude an die festgesetzte Baugrenze mit der festgesetzten Höhe herangebaut werden darf.

Grünflächen

Nach dem Vorhabenkonzept sollen 2.230 m² Fläche für die Haltung von zwei Ponys (Risthöhe 0,9 m) und einem Esel (Risthöhe 1,0 m) gesichert werden. Auf der Fläche befindet sich auf ca. 60 m² Grundfläche ein Stall für die Unterbringung der Tiere und Futter.

Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ für max. 2 Ponys und einem Esel.

Zugelassen werden:

- Stall für Tiere und Futter auf einer Grundfläche (GR) von 60 m² und 2,70 m hoch
- Einzäunungen (Koppel)

Die Anordnung des Stalls wird mit einer Baugrenze bestimmt.

Nach dem Vorhabenkonzept sollen ca. 1.220 m² Fläche für den vorhandenen Hausgarten des Wohnhauses Würdenhainer Dorfstraße Nr. 21 gesichert werden. Im Hausgarten befinden sich Einrichtungen für Spiel und Freizeit, z.B. Kinderspielplatz, befestigte Bewegungsflächen.

Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“.

Zugelassen werden:

- Einrichtungen für Freizeit und Spiel auf einer Grundfläche (GR) von 100 m²
- Einzäunungen

Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, welche zur Kompensation für Bodeneingriffe erforderlich werden, vorgesehen.

Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden festgesetzt:

- Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohngebäuden von 89,30 m ü. NHN
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserstand
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster ist nach § 78 Abs. 3 Pkt. 3 WHG sicherzustellen, dass sich im Hochwasserfall keine Gesundheitsschäden für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können.

Nach dem derzeit angegebenen Hochwasserstand könnten sich ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, voraussichtlich aller 200 Jahre, Wasserstände von 89,30 m ü. NHN einstellen.

Im Hochwasserrisikogebiet ist weder die Eintrittswahrscheinlichkeit der Überflutung noch die Wassertiefe sicher bestimmbar, weil die Überflutung nur bei einem Deichbruch oder Deichversagen erfolgen würde. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die ermittelten Wassertiefen im Falle eines 200-jährigen Hochwasserereignisses einstellen, ist gering.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, sind vom jeweiligen Bauherrn weitere bauliche und technische Versorgungsmaßnahmen zu treffen. Der vom Bauherrn vorgesehene Objektschutz liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, ist nicht Aufgabe der Gemeinde und ist im Bauantragsverfahren zu belegen.

Nach der Hochwasserschutzbibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Stand 02/2022 einzusehen unter

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> gehören zur privaten Vorsorge, Informationsvorsorge (z.B. Kommunikationsmedien), Verhaltensvorsorge (z.B. Hochwasserausrüstung), Risikoversorge (Versicherungen), die Bauvorsorge, das hochwasserangepasste Bauen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise liegt vor, wenn die Gebäudestandsicherheit gewährleistet ist, im Rahmen der Elektroinstallation der Hochwasserstand berücksichtigt wurde und der Schutz des Gebäudes beachtet wird.

Der Schutz des Gebäudes kann in drei Varianten sichergestellt werden.

1. Variante: Ausweichen – Die bauliche Anlage liegt über dem Hochwasserstand, z.B. durch Aufschütten, Stelzenbauweise, Verzicht auf Keller.
2. Variante: Widerstehen – Teile der baulichen Anlage liegen unter dem Hochwasserstand, es werden aber für ein Hochwasser geeignete Baustoffe verwendet, das Gebäude wird vor eindringendem Oberflächenwasser durch Objektschutzmaßnahmen geschützt, das Gebäude wird vor eindringendem Grundwasser geschützt und die Gefahr des Rückstaus aus der Kanalisation wird berücksichtigt.
3. Variante: Nachgeben – Teile des Gebäudes werden planmäßig geflutet.

Mit Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe über dem maßgeblichen Hochwasserstand und den vom jeweiligen Bauherrn durchzuführenden Gebäudeschutz, ist davon auszugehen, dass wesentliche Gesundheits- und Sachschäden im Hochwasserfall nicht eintreten werden.

Flächen für die Belastung mit Leitungsrecht

Der Schutzstreifen von 2 m links und rechts der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung PVC 110 wird als Fläche für die Belastung mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

- Hochwasserrisikogebiete sollen nachrichtlich übernommen werden

Hinweise zum Plan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan und geht vollständig in diesem auf.

Im Durchführungsvertrag wird die Begründung der rückseitigen grenzständigen Garage gesichert.

Hinweise zum VollzugHingewiesen wird auf:

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Artenschutz
- Pflanzliste
- Leitungsrecht für die Trinkwasserversorgungsleitung PVC 110

Niederschlagsversickerung

Aufgrund der bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen auf dem Grundstück versickern kann.

Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich.

7.4 Städteplanerische Abwägung**7.4.1 Grenzständiges Garagengebäude**

Das geplante grenzständige Garagengebäude wird rückseitig von dem Wohngrundstück 43/2 und hier vom Hausgarten des Wohnhauses, Würdenhainer Dorfstraße 19, begrenzt. Das Wohnhaus liegt im Abstand von mindestens 30 m zur rückseitigen Garagenfassade.

Das vorhandene Wohnhaus Würdenhainer Dorfstraße 21 auf dem Grundstück des Vorhabenträgers liegt im Abstand von mindestens 3,0 m von der nordwestlichen Ecke der geplanten Garage entfernt.

Aufgrund der grenzständigen Bebauung der maximal 4 m hohen und 30 m langen Garage war zu prüfen, ob dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden können.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, hier 3,0 m, zu Nachbargrundstücksgrenzen werden der Brandschutz und der Wohnfrieden gewahrt.

Der bauordnungsrechtliche Abstand zum Wohngebäude Würdenhainer Dorfstraße 21 wird eingehalten. Auf dem Nachbargrundstück Würdenhainer Dorfstraße 19 befinden sich keine Wohngebäude oder baulichen Anlagen im Einwirkungsbereich der geplanten grenzständigen Garage.

Eine erdrückende Wirkung in Folge des Nutzungsmaßes ist nicht anzunehmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Garage derart übermäßig erscheint, sodass die Nachbargebäude überwiegend von der Garage dominiert und ohne eigenen Charakter wahrgenommen werden.

Die optische Wahrnehmung der Garage wird aus Richtung Nachbargrundstück und Nachbarwohnhaus mittelfristig eine begrünte 4m hohe Fassade sein. Die durch die Fassade hervorgerufene Beschattung der Nachbarn von 1,60 m Tiefe ist zu vernachlässigen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass in Anbetracht der Bestandssituation und Planung i. V. m. den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Fassadenbegründung, keine unzumutbaren Wirkungen auf die Nachbarschaft entstehen werden.

Deshalb kann die Gemeinde andere als nach § 6 Abs. 5 BbgBO festgelegte Abstandsflächen festsetzen, weil die nach § 6 BbgBO zu berücksichtigende nachbarliche Belange beachtet bzw. abgewogen werden können.

7.4.2 Pferdekoppel

Die geplante Pferdekoppel wird nördlich vom Nachbargrundstück 43/2 berührt. Das Wohnhaus liegt mindestens 30 m von der Koppel entfernt. Dazwischen wird das Anpflanzen einer 5m breiten Hecke festgesetzt. Östlich grenzt die Koppel an das Nachbargrundstück 58/1. Das Wohnhaus liegt mindestens 20 m von der Koppel entfernt. Dazwischen befinden sich abschirmende bauliche Anlagen als Dreiseiten-Hof ohne Wohnnutzung.

Nach dem Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO war zu prüfen, ob von der Pferdekoppel Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Gebietskategorie des Planstandortes wurde nach der BauNVO einem Mischgebiet zugeordnet (vgl. Begründung Kap. 7.2). Im Mischgebiet müssen die ansässigen Bewohner ein Maß an Störungen hinnehmen, welche größer sind als im allgemeinen Wohngebiet. Andererseits muss die hinzutretende Anlage und Nutzung Rücksicht auf die Bewohner des Gebietes nehmen.

Die Pferdekoppel wird, sofern eine ordnungsgemäße Tierhaltung und Mistentsorgung erfolgt, aufgrund des geringen Umfanges weder als Geruchsquelle noch als Lärm- oder Staubquelle in der Nachbarschaft wahrzunehmen sein.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass in Anbetracht der Bestandssituation und Planung i. V. m. den getroffenen Festsetzungen zur Anzahl und der Art (Größe) der Tiere, keine unzumutbaren Wirkungen auf die Nachbarschaft und Eigenart des Baugebietes entstehen werden.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sowie für die Errichtung eines Garagengebäudes.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II.
3. der Höhe der baulichen Anlagen von 93,80 m ü. NHN über Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 89,8 m ü. NHN festgesetzt.

8.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Festgesetzt sind Baugrenzen für ein Wohnhaus und ein zusätzliches Garagengebäude gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

8.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In der Baufläche darf im Baufeld für das Garagengebäude an die festgesetzte Baugrenze mit der festgesetzten Höhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- „**Abstandsgrün**“
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Gehölzanpflanzungen vorgesehen sind.
- „**Hausgarten**“
Hierbei handelt es sich um Flächen, die dem Wohnhaus der Dorfstraße 21 zugeordnet sind. Zugelassen sind Einrichtungen und Anlagen für Freizeit und Spiel auf einer Grundfläche (GR) von 100 m² und Einzäunungen.
- „**Pferdekoppel**“
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für die Hobby-Tierhaltung von max. zwei Ponys (Risthöhe 0,9 m) und einem Esel (Risthöhe 1,0 m) vorgesehen sind.
Zugelassen sind:
 - Stall für Tiere und Futter auf einer Grundfläche (GR) von 60 m² und 2,70 m hoch.
 - Einzäunungen (Koppel)
 Die Anordnung des Stalls ist mit einem Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzungen Pkt. 8.1 – 8.4 resultieren aus dem städteplanerischen Konzept.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 89,30 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 89,30 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzusehen.

Die Festsetzung resultiert aus den geltenden Bestimmungen des WHG i. V. m. dem Nutzungskonzept.

8.6 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme (M) – Anpflanzen Bäume und Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Abstandsgrünflächen sind standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

8.7 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

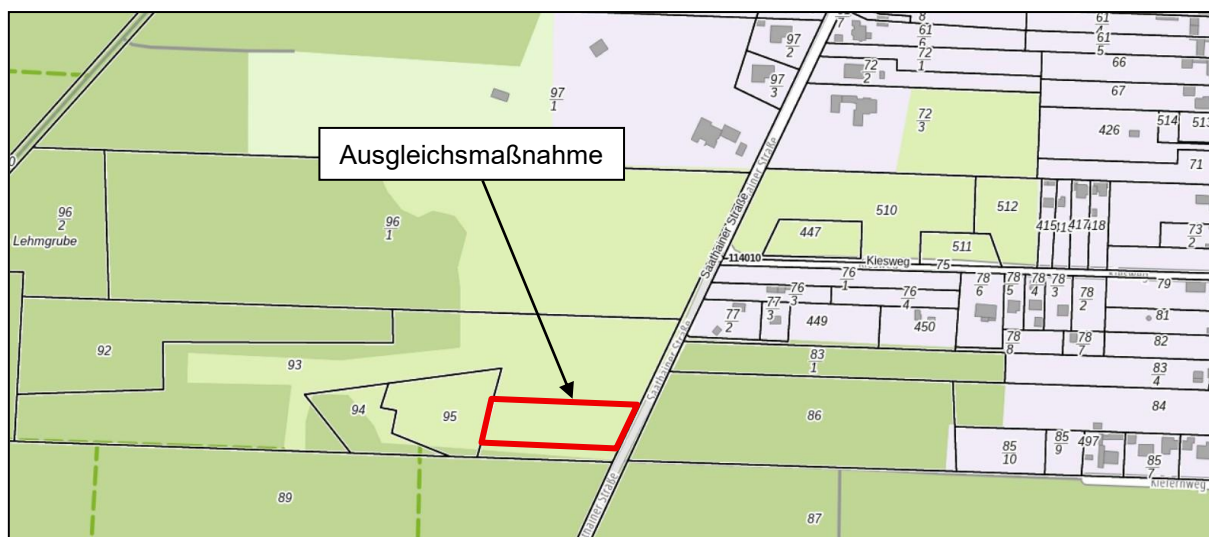
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen von 4.0 m Breite sind für die Belastung mit Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasserversorgers festgesetzt.

8.8 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahme E – Anpflanzen Hecke und Bäume

In der Gemarkung Kraupa, Flur 1, Flurstück 93 (s. Übersichtsplan) gemäß Umweltbericht Kap. 8.3. Diese Maßnahme wird durch dingliche Sicherung dem Baugrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugeordnet und im Durchführungsvertrag gesichert.

Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage der Maßnahme E



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

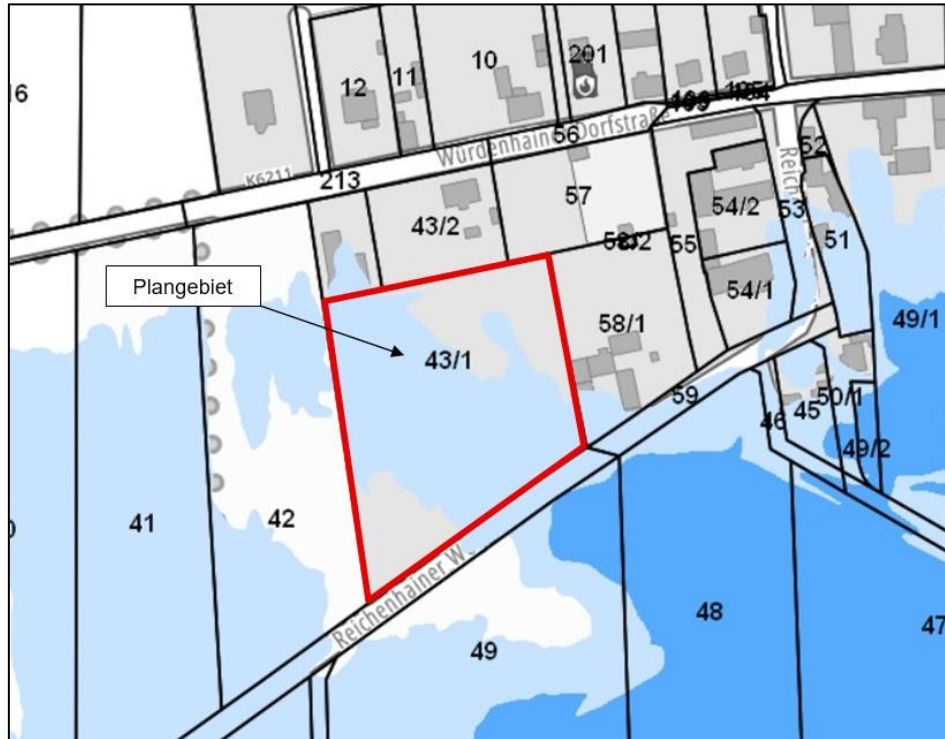
Hinweis:

Innerhalb der Ersatzmaßnahmenfläche verlaufen entlang des Weges Stromkabel (vgl. Anlage 1). Zu beachten sind die Hinweise der Begründung Kap. 9.1.2.

8.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 89,30 m ü. NHN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Abbildung 3: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster



Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> (ohne Maßstab)

8.10 Hinweis zum Plan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngrundstück und Pferdekoppel, Reichenhainer Weg in Würdenhain“ und ist vollständig in diesem aufgegangen.

Im Durchführungsvertrag wird die Begrünung der rückseitigen Fassade des grenzständigen Garagengebäudes gesichert.

8.11 Hinweise zum Vollzug

8.11.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß Umweltbericht Kap. 8.1

VASB1 – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von bodenbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Reproduktionszeiten, d.h. zwischen dem 31. August und 1. März, einzuordnen. Ist aus bautechnischen- resp. vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme VASB2 umzusetzen.

VASB2 – Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundige Personen auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen dieser Untersuchung durch eine fachkundige Person zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten oder anderweitig artenschutzrechtlich relevante Habitate im zu bebauenden Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der

Reproduktionsphase zu warten. Anderenfalls können die Flächen durch die vorgenannte fachkundige Person nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

VASB3 – Erhalt der im Land Brandenburg gefährdeten Osterluzei (*Aristolochia clematitis*)

Zum Erhalt der im Land Brandenburg gefährdeten Osterluzei sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (etwa Zäunung durch Drahtzaun, Beschattung vermeiden!).

8.11.2 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus Communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide

<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

8.11.3 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet führt die Trinkwasserversorgungsleitung PVC 110. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers ist erforderlich.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume und Sträucher nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

8.11.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen des Garagengebäudes liegen auf dem Nachbarflurstück 43/2. Die Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde ist erforderlich.

8.11.5 Gehölzschutz

Für den im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland von 2013.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist über den öffentlichen „Reichenhainer Weg“ gegeben.

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

9.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

Hinweise zur Erschließung:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom bzw. eventuelle Änderungen eines bereits bestehenden Anschlusses, bitten wir eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom) / Anschlussänderung (ANA)" durch eine eingetragene Elektrofirma bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen. Weitere Informationen zum Thema Hausanschluss finden Sie im Internet unter: <https://www.mitnetz-strom.de/netzanschluss/netzanschluss>

Hinweise zur Ausgleichsmaßnahmenfläche in der Gemarkung Kraupa, Flur 1, Flurstück 93

Am Rand der Ausgleichsfläche verlaufen Stromkabel. Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Kabelanlagen gilt als Mindestabstand 2,50 m. Hier sind in der Regel Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Trotzdem ist sicherzustellen, dass eine Schädigung bzw. Gefährdung der Anlagen unter Beachtung der Wurzelausbildung ausgeschlossen ist. Sollte der Abstand nicht eingehalten werden können, so sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelungen erforderlich. Diese sind mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Tel.: 035365-47-0, Mühlberger Straße 2 - 4 in 04895 Falkenberg, im Vorfeld abzustimmen.

Damit kann eine spätere Beseitigung der Bepflanzung in Störungsfällen vermieden werden.

Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Leitungsauskunft über unseren Online-Service - <https://services.mitnetz-strom.de/planauskunft/> - einzuholen.

9.1.3 Erdgasversorgung

Würdenhain ist nicht mit Erdgas versorgt.

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 Leitungsbestandsplan wurde als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen. Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung VW 110 PVC.

Eine dingliche Sicherung ist bisher noch nicht erfolgt, wird jedoch schnellstmöglich nachgeholt bzw. muss beachtet werden. Dabei wird ein Schutzstreifen von vier Metern Breite für die Trinkwasserleitung (jeweils 2m beidseitig der Rohrachse) definiert.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume und Sträucher nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Hinweise zur Erschließung:

Das Plangebiet (südwestlicher Ortsausgang, nördlich des Reichenhainer Weges) ist trinkwasser- und schmutzwasserseitig an das öffentliche Netz anschließbar. Die möglichen Anbindepunkte ergeben über die bereits vorhandene Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung entlang des Reichenhainer Weges in Würdenhain. Die entsprechenden Antragsformulare für Hausanschlüsse sind rechtzeitig zu stellen und kostenerstattungspflichtig. Technische Detailabstimmungen in Bezug auf ein eventuell nötiges Hauspumpwerk sind noch zu klären.

Hinweise für die Bauausführung:

Der Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda hat keine Kenntnisse über eventuell vorhandene Leitungen auf den Privatgrundstücken.

Vorsorglich weist der Verband auf die gültigen empfohlenen Mindestabstände bei Bepflanzungen (Wurzelwerk) gem. technischen Hinweisen der DVGW WG 125(M) hin.

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

Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken sind gemäß DIN 19630 bzw. DVGW Regelwerk W400(1-3)/ 403 zwingend einzuhalten.

Bei der Beantragung der Leitungsauskunft ist durch den ausführenden Baubetrieb die Registriernummer 139/2026 Vorab-TÖB mit anzugeben.

9.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist

Deutsche Telekom
Technik GmbH
PF 10 04 33
03004 Cottbus

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

Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

Hinweis:

Die Vorschriften der DGUV Information 214-033, speziell die Abschnitte Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die DGUV Regel 114-601 sind unbedingt zu beachten, da das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen muss.

Hinzu kommt, dass die Straßenverkehrsfläche - Röderstraße - für die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein muss. Dies ist bei der Erweiterung der Röderstraße zu beachten.

Auskünfte zu technischen Fahrzeugdaten erteilt das Entsorgungsunternehmen Remondis Brandenburg GmbH, Tel.: 035753/6390.

10 Hinweise der Behörden

10.1 Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsdienst Reg./RPL-Nr. 202619870000)

Das Plangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Baufläche für Wohngebäude und Garagengebäude:	4.469 m ²
private Grünfläche:	4.565 m ²
Gesamt:	9.084 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, August 2026