

**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 Abbaugebiete/ Restriktionen .....	8
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	8
4.2	Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete nach WHG .....	8
4.2.1	Hochwasserrisikogebiet .....	8
4.3	Bergbau und sonstige Abbaugebiete .....	9
4.4	Bodenschutz und Altlasten .....	9
5	Denkmalschutz .....	9
5.1	Bodendenkmale .....	9
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
6.1	Ziel und Zweck .....	9
7	Raum- und Nutzungskonzept .....	10
8	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	12
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO) .....	12
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
8.2.1	Bauweise .....	12
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.3	Grünflächen .....	12
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) .....	12
8.5	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	13
8.6	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB) .....	13
8.7	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB) .....	13
8.8	Hinweise zum Vollzug .....	14
8.8.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1 .....	14
8.8.2	Pflanzliste .....	14
9	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	16
9.1	Erschließung .....	16
9.1.1	Straßenverkehr .....	16
9.1.2	Energieversorgung .....	16
9.1.3	Erdgasversorgung .....	16
9.1.4	Trink-/Abwasser .....	16
9.1.5	Telekommunikationsversorgung .....	16
9.1.6	Niederschlagswasserentsorgung .....	16
9.1.7	Löschwasserversorgung .....	16
9.1.8	Abfallbeseitigung .....	16
10	Hinweise der Behörden .....	17
10.1	Kampfmittel .....	17
11	Flächenbilanz .....	17

**Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes**

**Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage der Maßnahme E**

**Abbildung 3: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster**

# 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 <sup>2</sup>

## 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. 10 Ponys, einen Hausgarten des Wohnhauses Dorfstraße 21 und eine Freifläche mit Ablagerungen von Baustoffen (Schotter und Sand).

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 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden - von der 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 14.05.2026
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum	18.05.26 – 19.06.26
Beschluss der Gemeindevertretung Röderland zum Entwurf	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes	vom .....
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum	.....
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom .....
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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

### 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

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Es schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Würdenhain an.

Gemäß Z 5.5 LEP HR gilt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für die Gemeinde Röderland außerhalb des Grundfunktionalen Schwerpunktes:

- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) möglich.
- Weitere Wohnsiedlungsflächen, die nicht unter den vorgenannten Punkt fallen, können bis zum Rahmen der EEO (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) geschaffen werden.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist erforderlich.

##### 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 Versorge 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.

**Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.**

### **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, HQ<sub>200</sub> = 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 Abbaugebiete**

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.

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

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 allgemeinen Wohngebiet:

- 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

Nach dem Ziel des Vorhabenträgers ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes auf einer Grundstücksfläche von ca. 9.034 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Wohngebäudes sowie für den Nutzungszweck zugeordnete Garage, Nebenanlagen und zusätzlich einen Garagengebäude mit Dach-PV-Anlage, geplant. Ca. 2.230 m<sup>2</sup> sind für die Hobby-Tierhaltung vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung 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.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche – Wohnhaus

Vorgesehen wird die offene Bauweise i. V. m. einer Baugrenze.

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

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche – Garagengebäude

Vorgesehen wird die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise soll das Garagengebäude an die nördliche Grundstücksgrenze Flst. 43/2 ohne Grenzabstand errichtet werden können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt.

Grünflächen

Vorgesehen sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“. Innerhalb der Koppel sollen bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung zur privaten Tierhaltung entsprechen, zulässig sein.

Für die Anordnung der baulichen Anlagen wird eine Baugrenze festgesetzt. Festgesetzt wird eine Grundfläche (GR) von 60 m<sup>2</sup>. Vorgesehen sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“. Im Hausgarten sind keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, vorgesehen.

Festgesetzt sind private Grünflächen 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 Hochwasserschutzfibel – 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.

#### 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

Hingewiesen wird auf:

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Pflanzliste

#### 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.

## **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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **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.

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

#### **8.2.1 Bauweise**

Festgesetzt ist die offene und die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise kann das Garagengebäude an die nördliche Grundstücksgrenze (Flst. 43/2) ohne Grenzabstand errichtet werden.

#### **8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **8.3 Grünflächen**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- „Abstandsgrün“  
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Gehölzanzpflanzungen vorgesehen sind.
- „Hausgarten“  
Hierbei handelt es sich um Flächen, die dem Wohnhaus der Dorfstraße 21 zugeordnet sind. Bauliche Anlagen, ausgenommen Ausstattungen zur Freizeitgestaltung, sind nicht zugelassen.
- „Pferdekoppel“  
Hierbei handelt es sich um Flächen, die für die Hobby-Tierhaltung vorgesehen sind. Zugelassen sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ entsprechen.
  - ⇒ Stall für Tiere und Lagerhaus für Futtermittel und Geräte mit einer Grundfläche (GR) von 60 m<sup>2</sup>.
  - ⇒ Paddock und Bewegungsflächen
  - ⇒ Einzäunungen

Für die Anordnung der baulichen Anlagen ist ein Baufenster festgesetzt.

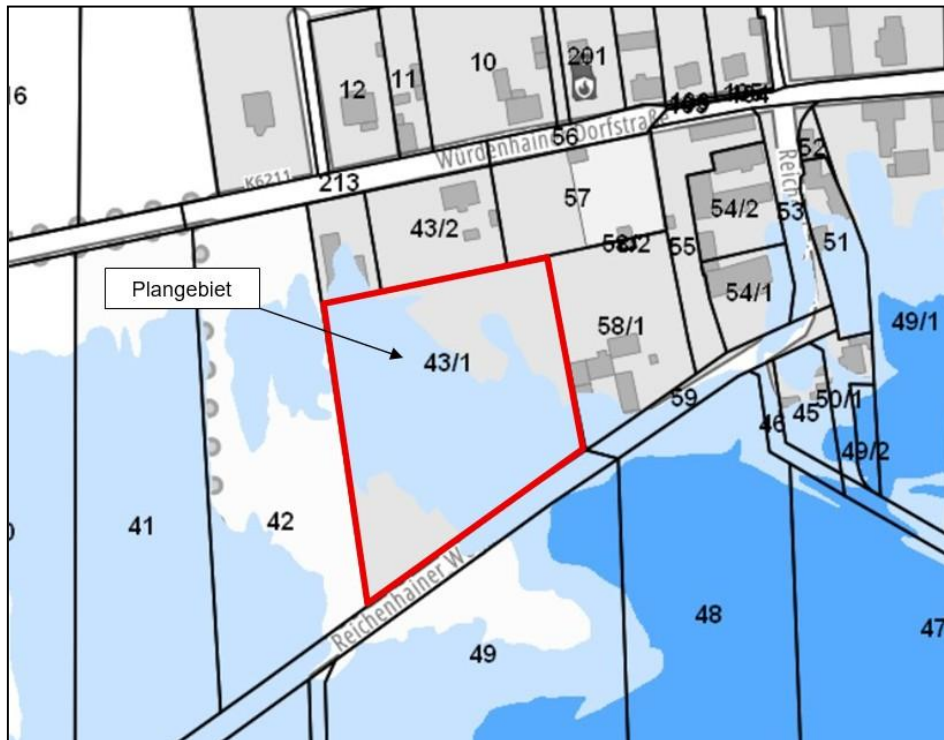
### **8.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

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.



**Abbildung 3: Einordnung des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster**



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

## 8.8 Hinweise zum Vollzug

### 8.8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 8.1

#### VASB – Bauzeitenregelung

Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende März des Folgejahres.

#### 8.8.2 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</i> ( <i>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.

## 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

#### 9.1.3 Erdgasversorgung

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

Berührungspunkte mit Erdgasleitungen ergeben sich nicht.

#### 9.1.4 Trink-/Abwasser

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

#### 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 m<sup>3</sup>/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

Eine Aussage wird erwartet.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Baufläche für Wohngebäude und Garagengebäude:	4.469 m <sup>2</sup>
private Grünfläche:	4.565 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>9.084 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, April 2026