

Gemeinde Röderland
Am Markt 1
04932 Röderland



UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbege- biets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prö- sen“ der Gemeinde Röderland

Entwurf

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: April 2026

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Angaben zum Standort; Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden	4
2.	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	6
2.1	Verhältnis zu den Umweltprüfungen nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung	6
2.2	Baugesetzbuch	6
2.3	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BbgNatSchAG	8
2.4	Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) und Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	10
2.5	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)	10
2.6	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)	11
2.7	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. BImSch-Verordnungen (BImSchVO), der AVV Baulärm, dem Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) sowie immissionsschutzrechtlich begründeten verbindlichen Fachplänen	12
2.8	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)	15
2.9	Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013	16
2.10	Raumordnung	16
2.11	Regionalplanung	19
2.12	Landschaftsplanung und weitere planerische Grundlagen	20
3.	Datengrundlagen der Umweltprüfung	23
4.	Methodik der Umweltprüfung	24
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
5.	Schutzgut Boden und Fläche	25
6.	Schutzgut Wasser	27
7.	Schutzgut Luft und Klima	29
8.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
8.1	Tiere	30
8.2	Pflanzen	31
8.3	Biologische Vielfalt	32
9.	Schutzgut Landschaft	33

10. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	34
11. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34
12. Wechselwirkungen	35
13. Übersicht der Maßnahmen	35
14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
14.1 Standortalternativen	38
14.2 Konzeptalternativen	38
15. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	38
16. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	38
17. Zusätzliche Angaben	41
17.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	41
17.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	41
18. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
19. Referenzliste	42
III WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	44

I EINLEITUNG

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch die Bebauungsplanung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Lagerhalle geschaffen und ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat mit Beschluss (Vorlagen-Nr. 041/2025) vom 12.11.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 vom 10. Dezember 2025, Jahrgang 33), um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Lagerhalle zu begründen. Der Titel der Planung wurde im Laufe des Verfahrens hin zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ angepasst.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderland stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar. Unter diesen Rahmenbedingungen lässt sich eine Lagerhallen-Nutzung nicht entwickeln, sodass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Im Bebauungsplan sollen ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche festgesetzt werden. Die Planung verfolgt die folgenden Ziele:

- Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)
- Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Das Bauleitplanverfahren soll auch dazu dienen, die Belange von Naturschutz und Landwirtschaft sowie weitere, von der Planung berührte Belange zu ermitteln und unter- und gegeneinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Ergänzend soll auf den Flächen auch der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

Die Planung soll nicht dazu dienen, den angrenzenden Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG zu erweitern. Die Lausitz Propan GmbH stellt einen sog. Störfallbetrieb dar, auf den innerhalb definierter Achtungs- und Sicherheitsabstände besondere Rücksicht zu nehmen ist. Zugleich besteht in diesem Bereich ein erhöhtes Risiko für das Auftreten von schweren Unfällen, sofern ein Störfall eintreten sollte. Um diese Gefahr nicht weiter zu erhöhen und das Plangebiet selbst sowie das Umfeld keinen weiteren störfall-rechtlichen Anforderungen zu unterwerfen, soll der Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht erweitert werden.

1.2 Angaben zum Standort; Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Ortsteil Präsen der Gemeinde Röderland. Präsen liegt im Südosten der Gemeinde und ist überwiegend mit Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen bebaut. Durch den Ortsteil verlaufen die Bundesstraße (B) 101 und 169 sowie die Fernbahntrasse zwischen Berlin und Dresden (Strecke Berlin-Elsterwerda-Dresden) und die Trasse Zeithain-Elsterwerda. Die Gemeinde Röderland selber befindet sich im Süden Brandenburgs an der Grenze zum Freistaat Sachsen. Sie gehört zum Landkreis Elbe-Elster (Verwaltungssitz Herzberg) und untergliedert sich in insgesamt sieben Ortsteile.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten an die Betriebsgelände der Firma Lausitz Propan, im Nordwesten an Bäume und Sträucher entlang der B 101 sowie einen

parallel zur B101 verlaufenden Radweg und im Nordosten und Südosten an landwirtschaftliche Flächen sowie an den Weg „An d. B101“ an. Die Flächen des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets verläuft entlang des bestehenden Firmengeländes ein Graben, weiterhin befindet sich im Westen des Geltungsbereichs eine schmale Böschung.

Die Ortssiedlung Prösen erstreckt sich westlich der Betriebsflächen der Firma Lausitz Propan und des Plangebiets entlang der Bahntrasse. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich westlich des Plangebiets in ca. 80 m Entfernung, auf der westlichen Seite der B 101 und der Fernbahntrasse.

Insgesamt hat der Geltungsbereich einen Umfang von etwa 2 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Prösen	6	2 und 3 (tlws.)

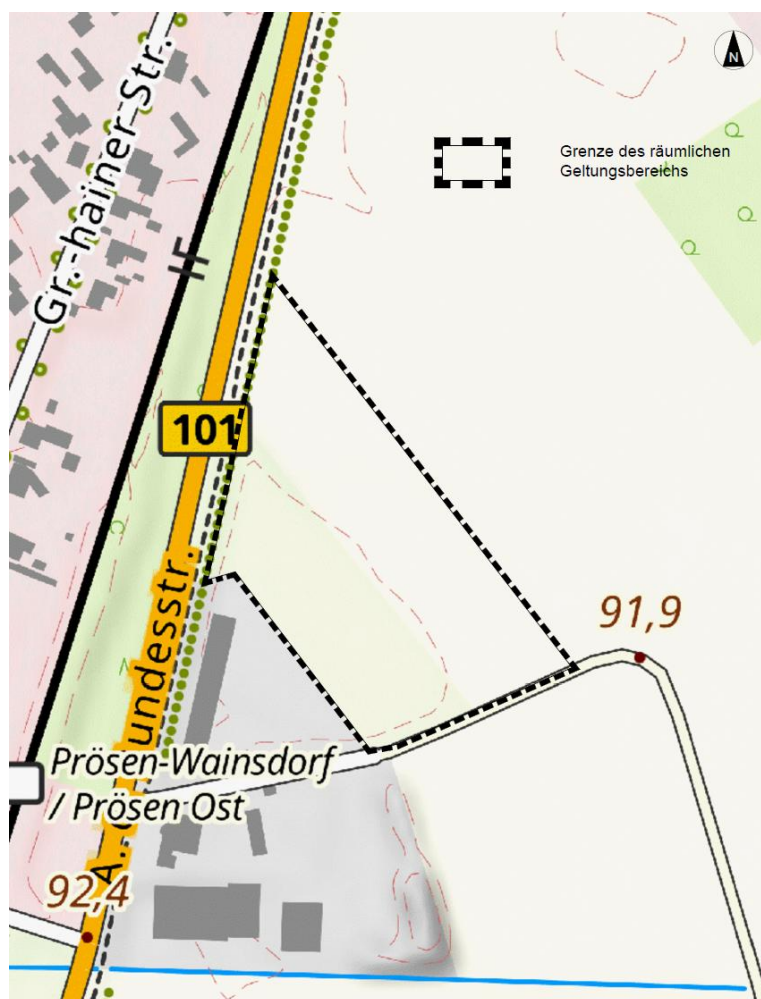


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0)

2. Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Verhältnis zu den Umweltprüfungen nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung dient der Prüfung bestimmter Vorhaben, Pläne und Programme im Hinblick auf ihre zu erwartenden Umweltauswirkungen. Der Schutzgegenstand der UVP sind die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Schutzgütern. Das UVPG differenziert bei Vorhaben zwischen solchen, die automatisch UVP-pflichtig sind und solchen, die einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung unterliegen. Die Vorhaben sowie die zugehörigen Schwellenwerte, ab deren Erreichen eine UVP-Vorprüfung oder eine UVP erforderlich ist, sind in der Anlage 1 zum UVPG definiert. Speziell für die Bauleitplanung enthält § 50 UVPG eine sog. Kollisionsnorm. Gemäß § 50 Abs. 2 UVPG ist bei Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG sind Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuchs SUP-pflichtig.

2.2 Baugesetzbuch

2.2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 des BauGB ist anzuwenden. Hierbei gilt, dass die Umweltprüfung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da möglicherweise nicht alle Umweltauswirkungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ermittelt werden können, ist § 4c BauGB zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die Gemeinde Maßnahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen vorsieht. Die Überwachung umfasst auch die Umsetzung der zur Vermeidung oder zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen geplanten Maßnahmen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 BauGB vorgegeben.

2.2.2 Allgemeine Grundsätze und Vorschriften

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen bringt, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu

gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch die Bebauungsplanung werden zwar Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, allerdings schließen diese direkt an bestehende Gewerbegebietsflächen an. Dadurch wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung, Ressourcen zu schonen, indem Bestandsinfrastruktur genutzt wird und Wege verkehrssparend entwickelt werden, Rechnung getragen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und gemäß der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht u.a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o.g. Belange.

Die insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange gilt es, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Grundlage der Berücksichtigung umweltbezogener Belange in der Abwägung bildet der Umweltbericht.

Der Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich sind:

- Belange des Schutzgebietssystems Natura 2000,
- Artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG,
- Ge- und Verbote aus Schutzgebietsverordnungen, z.B. zu Trinkwasserschutzgebieten oder Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Weiterhin enthält § 1a BauGB Regelungen

- zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel),
- zur besonderen Begründungspflicht der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen (Umwidmungssperrklausel),
- zum Vorrang der Innenentwicklung,

- zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter (Eingriffsregelung nach BNatSchG),
- zur Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten sowie
- zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (Klimaschutzklausel).

Durch die Planung werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der Umfang des Eingriffs umfasst 9.000 m² und ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen unter der Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen ist gemäß der Umwidmungssperrklausel besonders zu begründen. Innenentwicklungspotenziale liegen in Anbetracht dessen, dass bestehende Gewerbeflächen erweitert werden sollen, nicht vor. Dass die landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft innerhalb des Plangebiets nicht mehr ausgeübt werden kann, ist begründbar. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist im landesweiten Maßstab als „mittel“ einzustufen. Diese Aspekte wiegen schwerer als die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Vermeidung und die Kompensation bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ist auf vorliegender Bebauungsplanebene zu regeln. Das liegt nicht zuletzt daran, dass erst hier der zulässige Versiegelungs- bzw. Überdeckungsgrad festgesetzt wird.

2.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BbgNatSchAG

Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es, die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind. Zahlreiche Zielstellungen des BNatSchG sind bereits in die §§ 1, 1a und 2 BauGB integriert und somit Gegenstand der Umweltprüfung. Darüber hinaus enthält das BNatSchG Bestimmungen zu zahlreichen Schutzgebietstypen, zum Artenschutz sowie die sogenannte Eingriffsregelung.

Für den Arten- und Biotopschutz bestehen insbes. folgende EU-Richtlinien und -Verordnungen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie, insbes. Anhang IV).
- Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.
- Richtlinie 09/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, (Vogelschutzrichtlinie).

Die Richtlinien dienen insbesondere der Erhaltung von Arten und Biotopen und der biologischen Vielfalt. So beziehen sich auch die Regelungen des BNatSchG auf die darin aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Das brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz setzt die in der Landeskompetenz liegenden Aspekte des BNatSchG als Rahmengesetz um. Es enthält u.a. Ergänzungen und Definitionen der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (§ 18 BbgNatSchAG). Die ergänzten Biotoptypen befinden sich jedoch nicht innerhalb des Plangebiets.

2.3.1 Eingriffsregelung

§ 1 a Abs. 3 BauGB nimmt Bezug auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Durch die Planung Erfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 14 BNatSchG) sind zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 BNatSchG). Die Anforderung einer rechtlichen Sicherung ist in der Regel erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Somit sind die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Nach § 5 Abs. 2 BauGB können Ausgleichsflächen (im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB) den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Vornehmlich sind Regelungen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe (§ 15 ff. BNatSchG) auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

2.3.2 Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

In der Regelung nach § 39 BNatSchG sind allgemeine Verbote zum Fangen, Verletzen, Töten, Beeinträchtigen und Zerstören wild lebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten statuiert. Zudem werden zulässige Zeiträume für die Entfernung von Vegetation festgelegt. Die Vorschriften besitzen unabhängig von der Bebauungsplanung Rechtswirksamkeit und sind insbesondere bei der Vorhabenzulassung in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (sogen. Verbotstatbestände),

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4)

Auf Grundlage einer Potenzialanalyse¹ wird davon ausgegangen, dass für Brutvögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs kein Lebensraumpotenzial vorliegt. Im Sinne einer worst case-Betrachtung ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse am Westrand des Plangebietes, in schmalen Saumfluren entlang der Hecke, nicht vollständig auszuschließen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und ggf. 45 BNatSchG sind auf vorliegender Bebauungsplanebene zu behandeln. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes gelten unmittelbar und sind der Abwägung gem. §1 Abs. 7 BauGB nicht zugänglich. Für den Bebauungsplan relevant ist, dass nach derzeitigem Planstand artenschutzrechtliche

¹ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag 3. Änd. B-Plan „Gewerbegebiet für die Lausitz-Propan GmbH im Ortsteil Präsen“, Gemeinde Röderland

Gründe den Festsetzungen nicht entgegenstehen und artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden können. Um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst werden, wird der westliche Bereich von Bebauung freigehalten (Maßnahmenfläche). Nach alledem darf die Gemeinde Röderland zulässigerweise davon ausgehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gar nicht erst ausgelöst bzw. durch geeignete Maßnahmen ihr Eintreten vermieden werden kann. Somit wird sichergestellt, dass dem Vollzug des Bebauungsplans keine unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen. Die Vollziehbarkeit der Planung und somit die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB sind demnach nicht in Zweifel zu ziehen.

2.3.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 22-30 BNatSchG)

Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete [SPA])

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach §§ 23 bis 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet, sodass die §§ 32 ff. BNatSchG vorliegend nicht einschlägig sind. Auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelschutz- und FFH-Gebieten, die Bestandteil von Natura 2000 sind, sind nicht ersichtlich. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

Bei dem Baumbestand entlang der B 101 handelt es sich um eine nach §17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützte Allee.

2.4 Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) und Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Das Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) regelt die Umsetzung der Ziele des Bundeswaldgesetzes (BWaldG), die in §1 LWaldG zusammengefasst sind. Gemäß § 1 LWaldG ist das Ziel der Erhalt und die Mehrung von Wald sowie die Sicherung der Waldfunktionen für die Allgemeinheit. Gemäß § 6 LWaldG sind die Belange des Waldes bei Genehmigungen zu berücksichtigen.

Durch die Planung sind keine Waldflächen betroffen.

2.5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) regelt die Grundsätze und Pflichten zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen und zum Umgang mit Altlasten. Es besteht eine Verpflichtung zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen. Schädliche Bodenveränderungen sind in § 2 Abs. 3 BBodSchG als Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, definiert.

Die Bodenfunktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG definiert:

1. Natürliche Funktionen, das sind z.B. die Lebensraumfunktion, die Funktion im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoffkreisläufen sowie die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion (früher: „Transformationsfunktion“)

2. Archivfunktion
3. Nutzungsfunktion.

Die allgemeinen Vorgaben des BBodSchG werden durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BBodSchV) konkretisiert. Insbesondere definiert die BBodSchV in § 3 die Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen.

Hinsichtlich des Umgangs mit möglichen Beeinträchtigungen der Archivfunktion des Bodens, insbesondere der Funktion als Archiv der Kultur- und Siedlungsgeschichte, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einschlägig.

Die Ziele und Zwecke des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind bereits in § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 2 BauGB verankert. Die Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gemäß § 1 WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Zahlreiche Zielstellungen des WHG sind bereits in die §§ 1, 1a und 2 BauGB integriert.

2.6.1 Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer (§ 27 WHG)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein schmaler, temporär wasserführender Graben, der sich nach Süden, am Rand des bestehenden Gewerbegebietes, fortsetzt und weiter südlich in ein Gewässer II. Ordnung mündet. Gemäß der Stellungnahme des Gewässerverbands Kleine Elster-Pulsnitz vom 18.11.2025 handelt es sich um den Graben Propananlage und somit um ein Gewässer II. Ordnung. Es fand allerdings bereits ein Vor-Ort-Termin am 05.11.2025 statt, bei dem die Wasserbehörde zugesichert hat, dass der Graben aus der Widmung genommen und verlegt wird, wenn der Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde Röderland an den Vorhabenträger erfolgt ist. Der Verkauf ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Regelungen zur Bewirtschaftung im Sinne von § 27 WHG sind somit nicht länger einschlägig.

2.6.2 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (§ 47 WHG) i.V.m. Maßnahmenprogramm und Bewirtschaftungsplan gem. §§ 82 und 83 WHG

Eine Entnahme des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Ob durch die Nutzung das Risiko einer Grundwasserverschmutzung besteht, ist maßgeblich abhängig von den künftigen Anlagen bzw. Gewerbebetrieben. Dieser Aspekt ist somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Vorhabenzulassung genauer zu betrachten.

Regelungen zum Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken können, sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu treffen. Auch baubedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Emissionen von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterial sind zu vermeiden; dies ist ebenfalls im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu regeln.

2.6.3 Regelungen der öffentlichen Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete (§ 50 – 52 WHG)

Auf der Grundlage des § 51 WHG können durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet überlagert sich nicht mit Wasserschutzgebieten.

2.6.4 Hochwasserschutz

Die Regelungen zum Hochwasserschutz (§§ 72 bis 78d WHG) sind nicht einschlägig, da sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten befinden.

2.7 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. BImSch-Verordnungen (BImSchVO), der AVV Baulärm, dem Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) sowie immissionsschutzrechtlich begründeten verbindlichen Fachplänen

Über das BImSchG sollen Menschen, Tiere, Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG sind u.a. Lärmimmissionen zu bewerten. Die Schutzzwecke des BImSchG sind daher in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 e und 7 h BauGB sind immissionsschutzrechtliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Das BauGB gibt somit die beiden wesentlichen Kernanliegen des Bundesimmissionsschutzgesetzes wieder: Zum einem die Vermeidung von Emissionen oder deren Minderung, zum anderen die räumliche Trennung von besonders schutzwürdigen Nutzungen und potenziellen Emissionsorten („Trennungsgrundsatz“).

Zum Trennungsgrundsatz:

Dem Trennungsgrundsatz trägt der Bebauungsplan insofern Rechnung, als dass das Plangebiet sich in einem Abstand von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung) befindet und diese durch die emittierende Bahntrasse und die B 101 voneinander getrennt werden.

Zu Lärmemissionen

Die rechtliche Grundlage zur Beurteilung von Lärmemissionen ist grundsätzlich das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen und Verwaltungsvorschriften. Als technisches Regelwerk ist weiterhin die DIN 18005:2023-07 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hinsichtlich Gewerbelärm ist die TA-Lärm einschlägig, die ggf. im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist, der in der Bauleitplanung aber eine mittelbare Bedeutung zur Beurteilung der Vollzugsfähigkeit der Planung zukommt.

Zur DIN 18005:2023-07:

Die DIN 18005:2023-07 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Da der von einer Schallquelle erzeugte Schallpegel mit dem Abstand abnimmt, sollte zunächst stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten.

Das Gewerbegebiet der vorliegenden Planung hat eine Größe von 0,8 ha. Zusammen mit den bestehenden Gewerbegebieten ergeben sich ca. 3,2 ha. Der DIN 18005:2023-07 nach müsste der Abstand mehr als 25 m und weniger als 35 m betragen, um einen Beurteilungspegel von 55 dB tags zu erreichen. Mit einem Abstand von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen

Nutzung (Wohnbebauung) ist von einer Einhaltung ausreichender Abstände auszugehen. Für die pauschale Einhaltung des Nachtwerts von 40 dB(A) müsste ein Abstand von 300 bis 425 m eingehalten werden. Es darf aber darauf vertraut werden, dass ein Nachtbetrieb – sofern dieser überhaupt beantragt wird – nicht oder nur unter strengen Einschränkungen genehmigt werden kann. Es besteht in Gewerbegebieten auch kein grundsätzlicher Anspruch auf einen uneingeschränkten Nachtbetrieb bzw. darf die Gemeinde Röderland davon ausgehen, dass in einem Gewerbegebiet nachts weniger Lärm emittiert wird als tagsüber.²

Die zusätzlichen, durch die Planung entstehenden Verkehrslärmemissionen sind abhängig von der Nutzungsstruktur und Größe des Gewerbegebiets. Für die vorliegende Planung werden stark verkehrsinduzierende Nutzungen verbindlich ausgeschlossen. Somit entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme von gerade einmal 1,1% des DTVw. Es ist nicht annähernd ersichtlich, dass sich die Zunahme der Beurteilungspegel im Bereich der Abwägungserheblichkeit bewegen könnten. Das gilt selbst für den Fall, dass von den ermittelten 50 zusätzlichen Fahrten im Worst Case ein überproportional hoher Anteil (z.B. 50%) dem Schwerverkehr zugeordnet würde. Auch hier läge im Vergleich zum DTVw die Zunahme der Schwerverkehrsfahrten im mittleren einstelligen Prozentbereich, was rein physikalisch nicht zu einer erheblichen Zunahme des Beurteilungspegels führen kann.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass durch die Planung dem Grundsatz nach § 50 BImSchG auf Grund des Abstandes von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung) und der räumlichen Trennung von dieser durch die Bahntrasse und die B 101, Rechnung getragen wird und diese auch überschlägig den Anforderungen der DIN 18005 standhält. Es ist somit nicht zu erwarten, dass durch die Planung unlösbare Konflikte entstehen. Auch das Landesamt für Umwelt hat gemäß seiner Stellungnahme vom 12.12.2025 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (§§ 3 und 50)

Südöstlich des Plangebiets befindet sich auf den angrenzenden Gewerbeflächen die Lausitz Propan GmbH, die zum Teil einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG darstellt und somit einen sog. Störfallbetrieb. Als Betriebsbereich in diesem Sinne ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen, zu verstehen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Grundsätzlich handelt es sich bei § 50 BImSchG um eine „Abwägungsdirektive“, also einem der Abwägung zugänglichen Belange. Das störfallrechtliche Abstandsgebot ist im Einzelfall überwindbar, insbesondere dann, wenn andere Maßnahmen zur Risikovorsorge festgesetzt werden. § 50 BImSchG hat für die vorliegende Planung in zweifacher Hinsicht Bedeutung: 1. Angrenzend zum

² BVerwG, Urt. v. 29.6.2021 – 4 CN 8/19, ZfBR 2021, 874 (876, Rn. 14).

Plangebiet befindet sich ein Betriebsbereich im o.g. Sinne. 2. In ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen.

Zu 1:

Im Sinne von § 50 BImSchG ist auf den Betriebsbereich bei der Anordnung von Flächen und Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Der angemessene Sicherheitsabstand ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln (§ 3 Abs. 5c BauGB). Zu den benachbarten Schutzobjekten gehören gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete, also somit jene die auch im Zusammenhang mit § 50 BImSchG aufgezählt sind.

Aus dem Gutachten „Störfallauswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS-18“ für den Betriebsbereich der Lausitz Propan gehen einzuhalten Sicherheitsabstände hervor. Dieser beträgt bis zu 137 m. Der Schutzabstand ist zusammengefasst in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Abb. 3: Sicherheitsabstand nach KAS-18 für den Betriebsbereich der Lausitz Propan (Quelle: „Störfallauswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS-18“ für den Betriebsbereich der Lausitz Propan – ProNuSs Engineering GmbH)

Daraus wird deutlich, dass der Großteil des Plangebiets bzw. des künftigen Gewerbegebiets innerhalb des Sicherheitsbereichs liegt.

Innerhalb eines Gewerbegebiets sind Anlagen und Nutzungen nach Maßgabe des § 8 BauNVO zulässig, sofern keine anderen Bestimmungen getroffen werden. Demnach wären auch öffentliche Gebäude zulässig. Da allerdings die Schaffung einer erstmaligen störfallrecht-

lichen Gemengelage ausscheidet, weil dies dem Ziel der Seveso-III-Richtlinie fundamental zuwiderlaufen würde, müssen öffentliche Gebäude im Plangebiet ausgeschlossen werden um damit den Anforderungen und dem Sicherheitsabstand Rechnung zu tragen.

Ob es sich bei Gebäuden um öffentliche Gebäude handelt, wird dadurch bestimmt, ob sie in besonderem Maße von einem größeren Teil der Öffentlichkeit genutzt werden können und deshalb ein erhöhtes Gefährdungspotential besteht. Die Gebäude müssen dazu bestimmt und geeignet sein, von der Öffentlichkeit – also einem im Ausgangspunkt unbeschränkten und wechselnden Personenkreis – einschränkungslos genutzt und aufgesucht zu werden; es muss mithin ein allgemeiner Publikumsverkehr stattfinden.³ Ein unbegrenzter und wechselnder Personenkreis kann anders als beispielsweise die ständigen Benutzer eines Gebäudes nicht auf einen Störfall (Alarmierungsfall) vorbereitet werden. Stehen außerhalb des Abstandsgebots der Seveso-III-Richtlinie ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, die Nutzer eines Gebäudes vor den Folgen eines Störfalls zu schützen, beispielsweise durch entsprechende Vorabinformation der potenziell gefährdeten Personen zum Verhalten im Störfall, handelt es sich nicht um ein öffentlich genutztes Gebäude.⁴

Über die Festsetzung der TF 1 werden die Anforderungen des Störfallgutachtens berücksichtigt und der Ausschluss von öffentlichen Gebäuden und Gebieten festgesetzt.

Zu 2:

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in etwa 80,0 m Entfernung zum Plangebiet. Um mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte von vornherein auszuschließen, werden Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen, für die vorliegende Planung ausgeschlossen.

2.8 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)

Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg dient der Erhaltung, Pflege und Erforschung von Denkmalen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägender Bestandteile der Kulturlandschaft. Zu den Denkmalen gehören u.a. auch Bodendenkmale, die als bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, definiert werden. Denkmale sind zwar in die Denkmalliste einzutragen, der Denkmalstatus ist aber gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Liste abhängig, sondern gilt ipso iure.

§ 9 BbgDSchG regelt die Voraussetzungen für die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Eingriff in ein Denkmal. Demnach ist grundsätzlich ein Eingriff in ein oder die Nutzungsänderung eines Denkmals, eine Veränderung der Umgebung eines Denkmals oder eine Änderung in Grabungsschutzgebieten bzw. von Grundstücken, die Bodendenkmale bergen, erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist zu erteilen, soweit u.a. den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche Interessen überwiegen.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Bodendenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes registriert.

³ HessVGh, Beschl. v. 22.10.2020 – 4 B 1371/20 –, Rdnr. 16, openJur 2020, 77677.

⁴ HessVGh, Beschl. v. 22.10.2020 – 4 B 1371/20 –, Rdnr. 16, openJur 2020, 77677.

2.9 Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013

Gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster geschützte Bäume befinden sich westlich des Plangebiets. Dort verläuft eine locker von Bäumen überschirmte Hecke, die den Radweg parallel zur B101 begleitet.

2.10 Raumordnung

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Berücksichtigung der einschlägigen Grundsätze sind den Ausführungen zu entnehmen.

Raumordnung	Berücksichtigung
<p>§ 2 Abs. 3 Wirtschaftliche Entwicklung LEPro 2007</p> <p>Grundsatz der Raumordnung (G)</p> <p>In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.</p> <p>G 4.3 Ländliche Räume LEP HR</p> <p>Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.</p>	<p>Durch die Planung wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und die Erweiterung bereits ortsansässiger Betriebe ermöglicht. Dadurch können Wirtschaftsfelder fernab von traditionellen Erwerbsgrundlagen des ländlichen Raums erschlossen werden bzw. weiterentwickelt werden und der ländlicher Raum als eigenständiger Wirtschaftsraum gestärkt werden.</p>
<p>Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen LEP HR</p> <p>(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p>	<p>Das Plangebiet schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen an. Somit beachtet die Planung das Ziel 5.2.</p>
<p>§ 5 Siedlungsentwicklung LEPro 2007</p> <p>Grundsatz der Raumordnung (G)</p> <p>(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.</p> <p>(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben</p> <p>(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.</p>	<p>Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Gemeinde Röderland ist nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, dafür liegen die Flächen des Plangebiets aber innerhalb der Darstellung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gemäß der Kartengrundlage zum LEP HR (s. Abb. 2).</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 5.1 Abs. 1 LEP HR soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben bzw. sich die die Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung konzentrieren. Die vorliegende Planung nimmt Außenbereichsflächen in Anspruch und steht somit grundsätzlich im Widerspruch zu den raumordnerischen Festlegungen. Dies ist dennoch abwägungsgerecht, da die Flächen bereits an Gewerbeflächen anschließen und es Zweck der</p>

<p>G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung LEP HR (1) 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. (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p>	<p>Planung ist, vorhandenen Betriebsflächen zu erweitern. Zudem muss berücksichtigt werden, dass es das übergeordnete Ziel der Innenentwicklung ist, Ressourcen zu schonen, indem Bestandsinfrastruktur genutzt wird und Wege verkehrssparend entwickelt werden. Diesem Aspekt wird durch die vorliegende Planung trotz der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung getragen: Das Plangebiet schließt direkt an bebaute Gewerbeflächen an. Die Infrastruktur muss somit für das Plangebiet nicht erst errichtet werden. Außerdem ist im Rahmen der gemeindeweiten Alternativenprüfung festzustellen, dass keine geeigneten Innenbereichsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden sind. Der Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen ist nur durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen möglich. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird auch dem Kriterium der Entwicklung der verkehrssparenden Siedlungsstrukturen Rechnung getragen (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007). In dem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet sowohl in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof „Prösen Ost“ befindet als auch zur Bushaltestelle „Prösen, B 101“ und somit für Beschäftigte eine Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich ist. Dessen ungeachtet ist dem ÖPNV aufgrund der eher geringen Taktung von Bus und Bahn nur eine eher geringe Bedeutung beizumessen. Zudem wird auch G 5.1 Abs. 2 LEP HR berücksichtigt. Die gewerbliche Baufläche schließt an bestehende gewerbliche Bauflächen an und weist einen Abstand zu den schutzbedürftigen Wohnbauflächen auf. Die Planänderung stellt somit eine sinnvolle räumliche Zuweisung der einzelnen Nutzungen auch unter Berücksichtigung des sog. Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG dar.</p>
<p>G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung LEP HR Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.</p>	<p>Das Gewerbegebiet befindet sich außerhalb des festgelegten Freiraumverbund gemäß LEP HR und auch außerhalb von natur- und wasserrechtlichen Schutzgebieten. Darüber hinaus ist der Standort geeignet, da dieser an bereits gewerblich genutzte Flächen anschließt. Zugleich trägt der Bebauungsplan dem Grundsatz nach § 50 BImSchG aufgrund des Abstandes von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung)</p>

	<p>und der räumlichen Trennung von dieser durch die Bahntrasse und die lärmemittierende B 101 Rechnung und hält auch überschlägig den Anforderungen der DIN 18005 stand (siehe dazu Kapitel 12.4)</p> <p>Die Inanspruchnahme der Fläche bedeutet eine Aufgabe von landwirtschaftlichen Flächen. Dies ist hinzunehmen, da es gemäß der gemeindeweiten Alternativenprüfung keinen besser geeigneten Standort gibt, der keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Die Größe des Geltungsbereichs ist auch eher gering.</p>
<p>G 2.4 Logistikstandorte LEP HR</p> <p>Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.</p>	<p>Eine Ansiedlung ausgeprägter Logistikfunktionen ist auf Grund der Größe des Gewerbegebiets sehr unwahrscheinlich. Die Planung soll jedoch gerade dazu dienen, Lagernutzungen planerisch vorzubereiten. Der Standort eignet sich aufgrund der verkehrlichen Anbindung für solche Nutzungen. Er grenzt direkt an die B 101, welche über die B 98 an die A 13 anschließt, welche wiederum eine Verbindung zwischen Dresden und Berlin darstellt. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 30 min. mit einem Kfz zu erreichen.</p>
<p>Z 6.2 Freiraumverbund LEP HR</p> <p>(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes gemäß LEP HR. Das Ziel 6.2 LEP HR wird somit beachtet.</p>
<p>§ 6 Freiraumentwicklung LEPro 2007</p> <p>(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden</p> <p>(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von groß-räumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.</p> <p>G 6.1 Freiraumentwicklung LEP HR</p> <p>(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu</p>	<p>Die Festsetzung der privaten Grünfläche und der Fläche zum Anpflanzen entspricht dem Grundsatz nach § 6 Abs. 1 LEPro 2007. Durch die Entwicklung von Pflanzungen und Begrünung entstehen positive Auswirkungen insbesondere auf die Naturgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Klima.</p> <p>Das Gewerbegebiet liegt außerhalb des Freiraumverbunds nach Z 6.2 LEP HR, nimmt aber dennoch am Freiraum teil. Durch die direkt westlich angrenzende Landstraße 101 liegt bereits eine Zerschneidung im Sinne des LEP HR bzw. LEPro 2007 vor. Zudem wird durch die Planung nur ein verhältnismäßig geringer Teil des Freiraums in Anspruch genommen. Insofern fördert die Planung durch die Inanspruchnahme bereits zerschnittener Flächen die Grundsätze der Raumordnung.</p> <p>G 6.1 Abs. 2 LEP HR misst der Landwirtschaft in der Abwägung gegenüber konkur-</p>

<p>zerschneiden, ist den Belangen des Frei- raumschutzes besonderes Gewicht beizu- messen.</p> <p>(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nut-zungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprod- ukte ist in Ergänzung zu konventioneller Er- zeugung von besonderer Bedeutung.</p>	<p>rierenden Nutzungen ein besonderes Ge- wicht bei, d.h. auch gegenüber einer gewerb- lichen Nutzung der Flächen. Bei rund 1,2 ha handelt es sich um Acker; die Ackerzahl liegt mit 26 bzw. 29 im niedrigen Bereich. Bei den restlichen 0,8 ha handelt es sich um Grün- land; die Grünlandzahl liegt bei 32 bis 34. In Bezug auf die Gemeinde Röderland bedeu- tet dies eine durchschnittliche landwirtschaft- liche Ertragsfähigkeit (die durchschnittliche Ackerzahl der Gemeinde Röderland liegt bei knapp unter 30).⁵Die Zustandsstufen des Ackers liegt bei 4, die Bodenstufe des Grün- lands divergiert zwischen 2 und 3. Damit ist die Bodenfruchtbarkeit im landesweiten Maßstab als „mittel“ einzustufen. Zudem ha- ben die Landwirte die Flächen bereits an den Vorhabenträger veräußert, wodurch die pri- vaten Belange der Inanspruchnahme der Fläche nicht entgegengehalten werden kön- nen. Weiterhin ist zu beachten, dass es ein öffentliches Interesse an der Gewerbeent- wicklung gibt und der Standort dafür geeig- net ist, sodass der Grundsatz G 6.1 Abs. 2 LEP HR abwägungsgerecht überwunden werden kann.</p>
<p>G 8.1 LEP HR (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen – eine energiesparende, die Verkehrsbelas- tung verringernde und zusätzlichen Ver-kehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflä- chenentwicklung angestrebt werden, – eine räumliche Vorsorge für eine klima- neutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen wer- den.</p>	<p>Der Bebauungsplan trägt durch die Lage des Plangebiets den Anforderungen des Klima- schutzes Rechnung. Aufgrund der an bereits vorhandene Gewerbeflächen und an die B 101 angrenzenden Lage sowie der unmittel- baren Nähe zum Bahnhof „Präsen Ost“ ent- spricht die Planung einer zusätzlichen Ver- kehr vermeidenden Siedlungsflächenent- wicklung.</p>

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Berücksichtigung der einschlägigen Grundsätze sind auch den Ausführungen der Begründung zu entnehmen.

2.11 Regionalplanung

Die Gemeinde Röderland gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, die mehrere sachliche Teilpläne aufgestellt hat. In den Teilplänen „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ werden keine Festlegungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.

Der integrierte Regionalplan befindet sich derzeit in Aufstellung (Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Brandenburger Amtsblatt am 1. April 2020). In Aufstellung befindliche

⁵ Landesvermessung und Geobasisinformation: Brandenburgviewer, Angaben zur Bodenschätzung, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach Maßgabe der §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 Nr. 4 sowie 4a ROG zu berücksichtigen. Da bislang noch keine Entwürfe des integrierten Regionalplans öffentlich ausgelegt haben, sind die geplanten Festlegungen nicht weiter konkretisiert und können daher nicht im Rahmen dieser Planung Berücksichtigung finden.

Weiterhin wird derzeit der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufgestellt. Vom 2. November 2023 bis 10. Januar 2024 wurde der erste Entwurf veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach einer Überarbeitung der Planunterlagen wurde am 31.12.2025 im Amtsblatt für Brandenburg die erneute Beteiligung bekanntgemacht, die vom 15.1.2026 bis einschließlich 20.2.2026 stattfindet. Im Entwurf ist im Hoheitsgebiet der Gemeinde Röderland ein Windeignungsgebiet festgelegt, das sich zwischen Saathain und Präsen befindet. Für das Plangebiet selbst werden keine Festlegungen getroffen, die im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen wären.

2.12 Landschaftsplanung und weitere planerische Grundlagen

Die Inhalte der Landschaftsplanung sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind in Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

2.12.1 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Es wurde im Jahr 2001 aufgestellt und teilweise bereits fortgeschrieben

Folgende Teilpläne werden ab 2026 fortgeschrieben:

- Sachlicher Teilplan „Boden“
- Sachlicher Teilplan „Moore“
- Sachlicher Teilplan „Wasser“

Seit Januar 2025 läuft die Erarbeitung des sachlichen Teilplans „Biologische Vielfalt“ sowie die Aktualisierung und Fertigstellung des „Landesweiten Biotopverbunds“.

Als Grundlage für den hier vorliegenden Umweltbericht dient das Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2001 (mit Fortschreibung) sowie die Entwürfe der Fortschreibung.

Karte: 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Arten und Lebensgemeinschaften	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten	Die Flächen des Plangebiets bilden auf Grund der Lage keine Kernfläche für einen großräumigen Biotopverbund von Niedermooren und grundwassernahen Standorten.

Karte: 3.2. Boden

3.2. Schutzgutbezogene Ziele: Boden

Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Bodenschonende Bewirtschaftung sorptionschwacher, durchlässiger Böden.	Durch eine gewerbliche Nutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Dadurch entfällt auch die Bewirtschaftung.

Karte: 3.2.1. Böden – Wertvolle Archive der Naturgeschichte

Die Karte stellt für das Plangebiet keine Ziele dar.

Karte: 3.2.2. Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung aus Bodenschutzsicht

Die Karte stellt für das Plangebiet keine Ziele dar.

Karte: 3.3. Wasser

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Wasser	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten.	Der oberste Grundwasserleiter befindet sich etwa 1 m unter Flur 4, im Nordosten 1 bis 2 m. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegt im hohen Bereich. Die Grundwasserneubildung liegt dagegen, bei geringem Flurabstand, im niedrigen Bereich. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Kontaminationsgefahr des Grundwassers resultiert aus der tatsächlichen Nutzung und ist im Genehmigungsverfahren weiter zu betrachten.

Karte: 3.4. Klima / Luft

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Klima /Luft	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. (Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen)	Lokalklimatisch zeichnen sich Offenlandflächen durch erhöhte Entstehung von Kaltluft aus. Die Flächen besitzen dabei keine besondere Entlastungsfunktion für die jenseits der Verkehrsstrassen befindliche Ortslage Präsen.

Karte: 3.5. Landschaftsbild (2001)

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Landschaftsbild	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet

Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet	Das Plangebiet befindet sich in einem vorgeprägten Landschaftsbild. Insbesondere auf der Grünfläche können Pflanzungen entwickelt werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.
--	---

Karte: Sachlicher Teilplan Landschaftsbild

Bedeutung des Landschaftsbildes und daraus abgeleitete Zielrichtung	Bedeutung für das Plangebiet
Wertigkeit: 3 (gering - mittel) → Pflegen	Das Plangebiet befindet sich in einem vorgeprägten Landschaftsbild mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist die Pflege des Landschaftsbildes an dieser Stelle eine untergeordnete Bedeutung beizumessen.

Landschaftsbildraum Elbe-Elster Land	
Raumkonkrete Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - ZG.1 Gewässerdynamik erleben (Entwickeln) - ZG.2 Vielfältige Gewässerstruktur erhalten/entwickeln (Entwickeln) - ZN.3 Grünlandnutzung erhalten (Erhalten) - ZW.1 Klimawandelresiliente Laub- und Mischwälder entwickeln (Entwickeln) - ZS.1 Natürliche Entwicklungsprozesse erleben - ZS.6 Kleinräumige Flächengliederung erhalten 	In Hinblick auf die Planänderung sind die Ziele ZG1, ZG2, ZW1, ZS1, ZS6 nicht einschlägig. Durch die vorliegende Planung wird Grünland aus der Nutzung genommen. Dies begründet sich durch den Standort des Plangebiet und ist begründet.

Karte: Konfliktrisiko gegenüber 2 m hohen Strukturen

Beschreibung des Konfliktrisikos	Berücksichtigung im Plan
Das Konfliktrisiko wird mit 3 (gering – mittel) oder 5 (hoch) gewertet	Es befinden sich bereits Strukturen mit einer Höhe >2m angrenzend zum Plangebiet, sodass keine neue Konfliktsituation geschaffen wird. Durch Pflanzmaßnahmen (Hecken), können Konflikte zudem gelöst werden.

Karte: 3.6. Erholung

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Erholung	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit.	Auf Grund der Lage des Plangebiets handelt es sich beim Plangebiet nicht um eine Kernfläche des genannten Ziels.

Karte: 3.7. Landesweiter Biotopverbund (Entwurf)

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Erholung	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Verbindungsflächen: Grün- und Ackerland in großen glazialen Senken und Grünland max. 1 km von Kernflächenkomplex	Auf Grund der Lage des Plangebiets handelt es sich beim Plangebiet nicht um eine Kernfläche des genannten Ziels.

2.12.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Elbe-Elster – Fortschreibung

Karte 1: Bestandteile des Biotopverbundes im Landkreis Elbe-Elster (Bestandskarte)

Das Plangebiet ist als Nutzung außerhalb von Bestandsflächen dargestellt (Acker)

Karte 2: Entwicklungsflächen und Maßnahmen des Biotopverbundes im Landkreis Elbe-Elster (Entwicklungskarte) – Auen, Feuchtgebiete, Gewässer, Moore-

Im Plangebiet sind keine Entwicklungsflächen und Maßnahmen dargestellt.

Karte 3: Entwicklungsflächen und Maßnahmen des Biotopverbundes im Landkreis Elbe-Elster (Entwicklungskarte) – Wälder und Trockenbiotope-

Im Plangebiet sind keine Entwicklungsflächen und Maßnahmen dargestellt. Das Plangebiet ist als sonstige Nutzung (Acker) dargestellt.

Karte 4: Unzerschnittene verkehrsarme Räume und Maßnahmen zum Erhalt der Unzerschnittenheit im Landkreis Elbe-Elster

3.1. Schutzgutbezogene Ziele: Erholung	
Dargestellte Ziele im Plangebiet	Bedeutung für das Plangebiet
Unzerschnittene verkehrsarme Räume > 100 km ² (Quelle BfN) mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund – Erhalt der Unzerschnittenheit	Das Plangebiet liegt an der westlichen Grenze des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Bereich. Das Plangebiet schließt direkt an ein bereits bebautes Gewerbegebiet an und befindet sich in direkter Umgebung zur B 101. Auf Grund der Lage des Plangebiets und auch der Größe von nur rund 2 ha handelt es sich beim Plangebiet nicht um eine Kernfläche des genannten Ziels. Das Ziel wird nicht gefährdet.

3. Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung des Umweltzustandes und der umweltrelevanten Auswirkungen basieren auf vorhandenen Informationen und Daten der Institutionen des Landes Brandenburg sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Erhebungen.

4. Methodik der Umweltprüfung

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie ergänzend § 1a BauGB und unter der Berücksichtigung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

II BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

5. Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	
<p>Die Böden im Plangebiet sind unversiegelt. Es handelt sich um Böden allgemeiner Funktionsbedeutung. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK300) sind im Untersuchungsgebiet überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand anzutreffen, teilweise auch aus Lehmsand über Urstromtalsand. Es handelt sich um fein- bis grobkörnige, z. T. schwach kiesige bis kiesige Sande (Flussablagerungen der Unteren Niederterrasse). Die dominierende Bodenart im Oberboden ist feinsandiger Mittelsand.</p> <p>Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Dabei handelt es sich um Acker (ca. 1,2 ha) und Grünland (ca. 0,8 ha). Die Grünlandzahl liegt bei 32 bis 34. Die Ackerzahl liegt im Bereich von 26 bis 29. In Bezug auf die Gemeinde Röderland bedeutet dies eine durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit (die durchschnittliche Ackerzahl der Gemeinde Röderland liegt bei knapp unter 30).</p> <p>Die Bodenzahlen liegen bei 23 bis 30⁶. Damit ist die Bodenfruchtbarkeit im landesweiten Maßstab als „mittel“ einzustufen. Der Oberboden des Grünlands weist nach Einschätzung vor Ort eine starke Humusaufgabe auf. Hinsichtlich der Feuchtestufe werden die Flächen überwiegend als frisch, abschnittsweise (im Bereich des niedriger liegenden Grünlands) als wechselfeucht, eingeschätzt. Aufgrund der Bodenart besteht eine starke Gefährdung durch Winderosion.</p> <p>Der natürliche Bodenaufbau ist durch die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere im Bereich der Ackerfläche stärker überprägt (Bodenbearbeitung inkl. Pflügen, Düngemiteleintrag). Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z.B. Moorböden, Auenböden, Dünen, Endmoränen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Böden mit besonderer Archivfunktion sind ebenso nicht vorhanden. Es sind keine besonders seltenen und schützenswerten Böden im Sinne des Landschaftsprogramms Brandenburg betroffen.</p> <p>Die Bodenfunktionen und ihre Bewertung für den Boden im Plangebiet sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.</p>	
Bodenfunktion	Bewertung Ausgangszustand
1. Natürliche Bodenfunktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,	<u>Unversiegelte Flächen:</u> Maßgebend für die Lebensraumfunktion für Tiere, Pflanzen und Menschen sind ablaufende biologische Prozesse und der Eintrag von biologischem Material. Diese sind abhängig von der Flächennutzung bzw. dem Biototyp. Bei der Ackernutzung ist die Intensität der Ackernutzung ausschlaggebend. Durch Pflugeinsatz, Verdichtung, Düng- und Pflanzenschutzmitteleintrag werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt.

⁶ Landesvermessung und Geobasisinformation: Brandenburg Viewer, Angaben zur Bodenschätzung, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

	Der Oberboden ist sowohl unter intensiv genutztem Grünland als auch unter Ackernutzung durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt, dies betrifft hier vorrangig den Natürlichkeitsgrad. Es liegen keine schädlichen Bodenveränderungen vor, somit ist die Lebensraumfunktion für den Menschen nicht beeinträchtigt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,	Die Funktion des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen wird durch die Ackerfläche bestimmt. Naturnahe Abbauprozesse finden nur in Randbereichen statt, etwa im Bereich von Gehölzen. Dort findet der Eintrag biologischen Materials statt.
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,	Der oberste Grundwasserleiter befindet sich etwa 1 m unter Flur ⁷ , im Nordosten 1 bis 2 m. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegt im hohen Bereich. Die Grundwasserneubildung liegt dagegen, bei geringem Flurabstand, im niedrigen Bereich. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. => Die Puffer- und Speicherfunktion der nicht versiegelten Böden ist aufgrund der vorherrschend sandigen Substrate gering. Die Wasserspeicherkapazität ist gering, die Wasserdurchlässigkeit ist entsprechend hoch.
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Der Boden im Geltungsbereich hat nach Karte „3.2.1 Schutzgutbezogene Ziele Böden – Wertvolle Archive der Naturgeschichte“ des LaPro Brandenburg keine Funktion als wertvolles Archiv der Naturgeschichte.
3. Nutzungsfunktionen als	
a) Rohstofflagerstätte,	Keine Funktion.
b) Fläche für Siedlung und Erholung,	Die Flächen werden als Ackerbauflächen bzw. zur Weidenutzung genutzt und weisen keine besondere Bedeutung für die umliegende Siedlung oder als Erholungsfunktion auf.
c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,	Die Flächen werden als Ackerbauflächen / Weidenutzung genutzt.
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.	Die Flächen werden als Ackerbauflächen / Weidenutzung genutzt.
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	

⁷ MLUK, Auskunftsplattform Wasser (APW), <https://apw.brandenburg.de>

Es ist keine Änderungen der Flächennutzung und Bodennutzung zu erwarten. Wie sich der Klimawandel auf das Schutzgut Boden auswirkt, kann im Rahmen der Umweltprüfung nicht betrachtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gegenstand der Planung ist die Überplanung von Landwirtschaftsflächen hin zu einem Gewerbegebiet einer Größe von 8.000 m² und einer GRZ von 1,0 sowie einer Grünfläche (für Kompensationsmaßnahmen). Durch die beabsichtigte Planung werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen und die Bodenfunktionen beeinträchtigt; die Landwirtschaftliche Nutzung kann nicht weiter vollzogen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als nachhaltig und erheblich zu bewerten.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- **V1 – Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen** (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)

Für das Schutzgut sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, Flächen zur Entsiegelung stehen hierfür nicht zur Verfügung. Im Rahmen einer Umwandlung zu flächigen Gehölzpflanzungen können im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung positive Effekte für die Bodenfunktionen erzielt werden. Die Kompensation des planerisch eröffneten Eingriffs kann auf der privaten Grünfläche erfolgen. Es entstehen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Maßnahmen zum Ausgleich

- **A 1 Anlegen von Strauchflächen** (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)

6. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten nach § 76 und 78b WHG.

Oberflächengewässer

Am Westrand des Plangebiets befindet sich ein schmaler, temporär wasserführender Graben, der sich nach Süden, am Rand des bestehenden Gewerbegebietes, fortsetzt und weiter südlich in ein Gewässer II. Ordnung mündet. Gemäß der Stellungnahme des Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz vom 18.11.2025 handelt es sich bei dem Graben um ein Gewässer II. Ordnung. Es fand allerdings bereits ein Vor-Ort-Termin am 05.11.2025 statt, bei dem die Wasserbehörde zugesichert hat, dass der Graben aus der Widmung genommen und verlegt wird, wenn der Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde Röderland an den Vorhabenträger erfolgt ist. Der Verkauf ist erfolgt

Grundwasser

Der oberste Grundwasserleiter befindet sich etwa 1 m unter Flur⁸, im Nordosten 1 bis 2 m. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegt im hohen Bereich. Die Grundwasserneubildung liegt dagegen, bei geringem Flurabstand, im niedrigen Bereich.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Königsbrück (DEGB_DESN_SE-2-1)“. Gemäß dem Steckbrief für den 3. Bewirtschaftungszeitraum der EU-Wasserrahmenrichtlinie (2022–2027) befindet sich dieser in einem guten mengenmäßigen und chemischen Zustand. Es bestehen jedoch signifikante Belastungen in Form von Wasserentnahmen durch die Landwirtschaft und die öffentliche Wasserversorgung. Die Auswirkung dessen ist ein sinkender Wasserspiegel.

Gemäß dem Gewässersteckbrief sind zur Zielerreichung ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft erforderlich.⁹

Starkregengefahren

Ausweislich der Starkregengefahrenkarten kann es im westlichen Teil des Plangebietes zu oberflächlichen Vernässungen kommen¹⁰.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine nachteiligen Änderungen bezüglich des Grabens oder Grundwassers zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wie sich der Klimawandel auf das Schutzgut Wasser auswirkt, kann im Rahmen der Umweltprüfung nicht betrachtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Damit reduziert sich die versickerungsfähige Fläche.

Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind abhängig von der Art des Gewerbes bzw. der baulichen Anlage. Auf Grund der Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann darauf vertraut werden, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden bzw. dadurch ist der Schutz des Grundwassers durch fachliche Regelungen sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren können bei Bedarf entsprechende Auflagen eingebracht werden. Für das angestrebte Vorhaben einer Lagerhalle sind Schadstoffeinträge allerdings nicht ersichtlich.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

V1 – Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird auf das Genehmigungsverfahren verlagert. Weitere Maßnahmen und Regelungen sind auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich. Dahingehend ist folgendes festzuhalten:

⁸ MLUK, Auskunftsplattform Wasser (APW), <https://apw.brandenburg.de>

⁹ Geoportal der Bundesanstalt für Gewässerkunde: Grundwasserkörper, Königsbrück, https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?_report=GW_WKSB_21P1.rptdesign¶m_wasserkoerper=DEGB_DESN_SE-2-1&agreeToDisclaimer=true

¹⁰ MLUK, Auskunftsplattform Wasser (APW), <https://apw.brandenburg.de>, Hinweiskarte Starkregengefahren

- Auf die Versickerung im Plangebiet kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit vertraut werden. Auch deshalb, da die Versickerung im angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls ohne Einleitung ins Abwasser erfolgt.
- Da gemäß § 3 Nr. 1 der Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in Gewerbe- und Industriegebieten bzw. vergleichbar genutzten Sondergebieten erlaubnispflichtig ist, kann durch die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis aufgrund der Einzelfallplanung die Versickerung des Niederschlagswassers noch im Genehmigungsverfahren konkretisiert und berücksichtigt werden.

7. Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist unbebaut, in der Umgebung ist in westlicher Richtung mit der Ortslage Prösen eine lockere Bebauung vorhanden.

Im Hinblick auf Lufthygiene und Lokalklima sind die Plangebietsflächen aktuell gering vorbelastet (Immissionen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, von Fahrzeugen im angrenzenden Gewerbegebiet sowie von der Bundesstraße).

Lokalklimatisch zeichnen sich Offenlandflächen durch erhöhte Entstehung von Kaltluft aus. Die Flächen besitzen dabei keine besondere Entlastungsfunktion für die jenseits der Verkehrsstrassen befindliche Ortslage Prösen. Die Hecken am Nordwestrand des Untersichungsgebiets (außerhalb des Plangebiets) besitzen eine Bedeutung als Windschutzhecken für die angrenzenden Ackerflächen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Änderungen hinsichtlich Lufthygiene, Lokalklima und Kaltluftentstehungsgebiet zu erwarten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit Gewerbe entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch aufgrund der Lage des Plangebiets als gering eingeschätzt wird (keine integrierte Lage, wodurch kein publikumsorientiertes Gewerbe zu erwarten ist). Zudem verändert sich durch die Errichtung neuer Baukörper und der Verkehrsflächen, das Kleinklima. Dass sich die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der Größe des Gewerbegebiets nachteilig auf die Umgebung auswirkt, ist nicht ersichtlich.

Durch die angrenzend vorgesehenen Gehölzpflanzungen (Maßnahme A 1) auf der Grünfläche sind lokalklimatisch positive Effekte hinsichtlich der Luftfeuchte und Staubbindung zu erwarten.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- **V1 – Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen** (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)
- **V2 – Bauzeitlicher Schutz von Feldhecken und Bäumen** (→ Regelung im städtebaulichen Vertrag)

8. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

8.1 Tiere

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Eine Begehung zur Erfassung der Biotop- und Habitatstrukturen, als Basis einer Artenpotenzialanalyse, erfolgte im September 2025.

Brutvögel: Im Ergebnis der Potenzialanalyse¹¹ besteht im Plangebiet kein Potenzial für Bodenbrüter wie z.B. Feldlerche, Grauammer, Wiesenpieper oder Kiebitz. Im Bereich des Ackers steht die intensive Nutzung (Bewirtschaftungsgänge häufig während der Brutzeit, Anwendung von Pestiziden, Herbiziden, damit fehlende Nahrungsgrundlage) einer Ansiedlung von Bodenbrütern entgegen. Das ein- bis zweischürig genutzte Grünland befindet sich unmittelbar benachbart zum vorhandenen Gewerbegebiet, hieraus resultieren Lärm- und Lichteinwirkungen durch Fahrzeuge sowie potenziell Scheuchwirkungen durch Menschen, die sich im Bereich des Betriebsstandortes bewegen. Darüber hinaus meidet die Feldlerche Offenlandlebensräume im Umkreis von etwa 50 m zu vertikalen Strukturen, welche hier in Gestalt von Hochbauten und Bäumen entlang des Radwegs existieren.

Reptilien: Im Sinne einer worst case-Betrachtung ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse am Westrand des Plangebietes, in schmalen Saumfluren entlang der Hecke, nicht vollständig auszuschließen. Unweit südlich wurde dort im Jahr 2021 eine juvenile Zauneidechse nachgewiesen (Artenschutzbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für Lausitz Propan im OT Präsen“ der Gemeinde Röderland).

Fledermäuse: Die Bäume westlich außerhalb des Plangebietes bieten geringe Lebensmöglichkeiten für baumbewohnende Fledermausarten. Es wurden nur wenige und kleine Baumhöhlen festgestellt. Ebenfalls wird die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als Jagdrevier von Fledermäusen als gering eingeschätzt.

Freibrüter in Hecken (außerhalb Plangebiet):

Die Strauchhecke am Westrand bietet potenziell Nistmöglichkeiten für Freibrüter (Singvögel mit geringer Störepfindlichkeit), jedoch wurden keine vorjährigen Nester festgestellt. Direkt hinter der Hecke verläuft ein Radweg und hinter diesem die Bundesstraße 101. Bei der Einschätzung der Potenziale sind die Vorbelastungen zu beachten, da Lebensräume in direkter Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen von den meisten Vogelarten als Brutplatz gemieden werden. Lärm- und Lichtreize, Bewegungen von Fahrzeugen auf der benachbarten Bundesstraße sowie Scheuchwirkungen durch Radfahrer setzen die Attraktivität als Brutplatz hier herab.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist weiterhin von einer Ackernutzung auszugehen, wodurch die derzeitige Funktion des Gebiets für das Schutzgut Tiere erhalten bleibt. Mögliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Schutzgut Tiere können im Rahmen der Umweltprüfung nicht betrachtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Basis der Potenzialanalyse wird davon ausgegangen, dass Brutvögel und Fledermäuse von der Verwirklichung des Plans nicht negativ betroffen sein werden, da für diese Artengruppen innerhalb des Plangebiets kein Lebensraumpotenzial erkennbar ist.

¹¹ • Landschaftsplanerischer Fachbeitrag 3. Änd. B-Plan „Gewerbegebiet für die Lausitz-Propan GmbH im Ortsteil Präsen“, Gemeinde Röderland

Da ein vereinzelt Vorkommen von Zauneidechsen westlich außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen ist, sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen
Die Unterlagen zur Potenzialanalyse wurden der uNB zur Verfügung gestellt. Die uNB bestätigte telefonisch, dass die Potenzialanalyse ausreicht und keine faunistischen Erfassungen erforderlich sind.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- V2 – Bauzeitlicher Schutz von Feldhecken und Bäumen (→ Regelung im städtebaulichen Vertrag)
- *Empfehlung aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag: Insektenfreundliche Außenbeleuchtung*

Der potentielle Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch geeignete Maßnahmen und/oder Auflagen auszuschließen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:

- V1 AFB – Reptilien-Schutzzaun während der Bauzeit (→ Regelung im städtebaulichen Vertrag)
- V2 AFB Erhalten des potenziellen Zauneidechsen-Lebensraums (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann somit festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Plans nicht entgegenstehen werden.

8.2 Pflanzen

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Biotoptypen

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich insbesondere um intensiv genutztes Grünland frischer Standorte (Biototyp 051522, ca. 8.000 m²) und intensiv genutzte Äcker auf Sandstandorten (Biototyp 09134, ca. 12.000 m²). Am Südwestrand verläuft ein nur temporär wasserführender Graben (Biototyp 01133). Der Biotopwert der Lebensräume im Plangebiet ist gering. Die Pflanzenwelt ist artenarm und aus landesweit häufigen Arten zusammengesetzt.

Biotopcode	Bezeichnung	Biotopwert
011331	Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, <u>unbeschattet</u> , temporär wasserführend	gering
05162	artenarmer Zierrasen (Gewerbegebiet)	gering
051522	Intensivgrasland frischer Standorte, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten	gering
09134	intensiv genutzte Sandäcker	gering

Gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster geschützte Bäume befinden sich westlich im Plangebiet. Dort verläuft eine locker von Bäumen überschirmte Hecke, die den Radweg parallel zur B101 begleitet. Die Hecke ist überwiegend aus heimischen Straucharten aufgebaut und besitzt einen Wert als Biotopverbundelement. Bei dem Bestand handelt es sich um eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Diese ist gemäß § 17

BbgNatSchAG den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG gleichgestellt und darf nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich beeinträchtigt werden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist weiterhin von einer Acker- und Grünlandnutzung auszugehen. Mögliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Schutzgut Pflanzen können im Rahmen der Umweltprüfung nicht betrachtet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es geht Vegetation im Umfang von 9.000 m² nachhaltig verloren (v.a. artenarmes Grünland frischer Standorte mit geringem Biotopwert).

Der im Südwesten gelegene Graben soll verfüllt werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. Da der Graben nur selten Wasser führt, besitzt er keine Lebensraumfunktion für an Gewässer gebundene Tier- und Pflanzenarten. Bäume oder sonstige Gehölzbestände sind durch die Planung nicht betroffen.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- V1 – Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)
- V2 – Bauzeitlicher Schutz von Feldhecken und Bäumen (→ Regelung im städtebaulichen Vertrag)
-

Maßnahmen zum Ausgleich

- A 1 Anlegen von Strauchflächen (→ Festsetzung im Bebauungsplan treffen)

8.3 Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder SPA-Gebiet, in einem Schutzgebiet nach den §§ 23 bis 28 BNatSchG oder im Freiraumverbund gemäß LEP HR.

Das FFH-Gebiet „Pulsnitz und Niederungsbereiche“ mit dem Naturschutzgebiet „Untere Pulsnitzniederung“ befindet sich in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (Elsteraue) liegt nördlich des Plangebiets in etwa 2,5 km Entfernung. Der Freiraumverbund erstreckt sich etwa 4 km westlich zum Plangebiet.

Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- sowie Hochwasserrisikogebiete werden nicht berührt. Ein Ausläufer eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (Flussgebiet Schwarze-Elster) befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet. Die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Oschätzen“ liegt in etwa 5,4 km Entfernung westlich des Plangebiets.

Es sind keine Trittsteinbiotope o.ä. im Plangebiet vorhanden.

Sowohl im Hinblick auf die abiotischen Faktoren der Standorte (Böden, Relief, Trophie, Feuchte, Kleinklima) als auch auf die Zusammensetzung der Pflanzenwelt (Gefäßpflanzen,

Gehölze) und Tierwelt ist die biologische Vielfalt im Untersuchungsbereich als gering einzuschätzen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Es ist weiterhin von einer Acker- und Grünlandnutzung auszugehen. Mögliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Schutzgut biologische Vielfalt können im Rahmen der Umweltprüfung nicht betrachtet werden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Im Bereich des Gewerbegebiets ist mit einer weiteren Verringerung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Aufgrund der derzeit gering ausgeprägten Vielfalt ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen. Durch Kompensationsmaßnahmen zu Pflanzungen kann die biologische Vielfalt gefördert werden.
Maßnahmen
Keine.

9. Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme (Basisszenario)
Die Bedeutung des Offenlands im Plangebiet für die Landschaft und das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten. Eine überschränkte Hecke östlich der B101 fungiert als gliederndes Element und optische Barriere in Richtung der Ortslage Präsen. Das Landschaftsbild ist angrenzend stark von menschlichen Nutzungen geprägt (Siedlungsgebiet Präsen im Westen, Bundesstraße, Bahntrasse, Gewerbefläche der Lausitz-Propan GmbH, gering strukturierte großräumige Landwirtschaftsflächen im Norden, Süden und Osten, Windkraftnutzung in Sichtweite im Südosten). Markante, das Landschaftsbild prägende Elemente (z.B. Baumreihen, Alleen, Altbäume, Gewässer, besondere Ausprägungen des Reliefs) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Landschaftsbildveränderungen sind derzeit nicht zu erwarten.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die Gewerbenutzungen verändert sich das Landschaftsbild im Plangebiet. Jedoch grenzt das derzeitige Offenland an das vorhandene Betriebsgelände der Lausitz Propan GmbH an. Aufgrund dieser Vorprägung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Des Weiteren werden durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen negative Wirkungen vermieden sowie das Landschaftsbild im östlichen Bereich des Plangebietes dauerhaft verbessert. Dies entspricht auch den Zielen des Landschaftsplans.

Maßnahmen

Keine.

10. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Die nächstgelegene Schutzwürdige Nutzung (Wohnbebauung) befindet sich in ca. 80 m Entfernung. Diese wird durch die Bahntrasse und die B 101 vom Plangebiet getrennt.
--

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
--

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen durch das Gewerbegebiet Lärmemissionen. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass durch die Planung dem Grundsatz nach § 50 BImSchG auf Grund des Abstandes von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung) und der räumlichen Trennung von dieser durch die Bahntrasse und die B 101 Rechnung getragen wird und auch diese auch überschlägig den Anforderungen der DIN 18005:2023-07 standhält (siehe dazu Kapitel 2.7).
--

Emissionen, die durch den Verkehr entstehen, sind als gering bzw. nicht abwägungserheblich einzustufen. Dies ergibt sich auf Grund der Lage des Plangebiets, der Vorbelastung durch die bestehenden Verkehrsstärken auf der Bundesstraße und des erwarteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.
--

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit ist es nicht ersichtlich, dass Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von Lärmimmissionen getroffen werden müssen.

Um dem angrenzenden Störfallbetrieb im Sinne von § 3a BImSchG Rechnung zu tragen, wurden öffentliche Gebäude und Gebiete ausgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Damit wird ausgeschlossen, dass eine erstmalige Gemengelage geschaffen wird.
--

Um den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurde über TF 1 die Erweiterung des Störfallbetriebs ausgeschlossen.
--

Maßnahmen

Keine.

11. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)
Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Denkmal ist das Bodendenkmal Nr. 20008 im Ortskern Präsen.
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die Planung sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Maßnahmen
Keine

12. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Mit der Inanspruchnahme von Ackerbau- und Grünlandflächen werden diese der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die gewerbliche Nutzung besteht die Gefahr, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse verdrängt werden, gleichzeitig können insbesondere auf der Grünfläche im Norden des Plangebiets neue Biotop- und Nutzungshabitate geschaffen werden.

Weitere besondere Wechselwirkungen sind für die Umweltbewertung vorliegend nicht relevant.

13. Übersicht der Maßnahmen

Hinweis: Die Maßnahmen stammen aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan

V1 – Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen

Mindestens 12,5 % der Flächen der Baugrundstücke innerhalb des Gewerbegebiets sind in luft- und wasserdurchlässiger Art und Weise zu überbauen. Auch die luft- und wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (vgl. TF Nr. 7 des Bebauungsplans).

Damit werden Eingriffe in die Bodenfunktionen verringert und eine Versickerung von Niederschlagswasser auf bis zu 1.000 m² Fläche in gewissem Umfang ermöglicht. Teilversiegelte Flächen sind aufgrund der möglichen Verdunstung von Regenwasser und der geringeren Aufheizung bioklimatisch günstiger als versiegelte Flächen.

- ➔ Vermeidung/ Verminderung Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen

V2 – Bauzeitlicher Schutz von Feldhecken und Bäumen

Baumaßnahmen einschließlich Befahrung und Lagern von Baumaterial sind im Traufbereich der Feldhecke am Nordwestrand des Plangebietes zu unterlassen (vgl. DIN 18920). Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 2 m) sollte während der Bauzeit durch einen festen Bauzaun geschützt werden.

Zugleich ist hier die Maßnahme V1AFB zum Schutz von potenziellen Lebensräumen der Zauneidechse zu beachten (Kap. 5.1).

→ Vermeidung/ Verminderung Schutzgüter Pflanzen/ Baumbestand, Tiere, Klima/ Luft

V1 AFB – Reptilien-Schutzzaun während der Bauzeit

Im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Baustelleneinrichtungen, jegliches Befahren oder Lagern von Gegenständen nicht zulässig.

Vor Baubeginn ist bis Ende März am Rand des Baufelds ein Reptilienschutzzaun (Folienzaun) in Kombination mit einem stabilen Bauzaun zu errichten (siehe Abb. 5). Der Folienzaun aus undurchsichtigem, witterungsbeständigem Polyestergewebe ist bis zum Ende der Bauzeit funktionsfähig zu unterhalten, um eine Einwanderung von Reptilien in das Baufeld zu verhindern. Das Errichten des Schutzzauns ist durch eine sachkundige Person zu planen und begleiten.

→ Vermeidungsmaßnahme für: Zauneidechse

V2 AFB – Erhalten des potenziellen Zauneidechsen-Lebensraums

Um den potenziellen Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft zu erhalten, ist angrenzend an das geplante Gewerbegebiet ein 7 m breiter Streifen am Nordwestrand des Geltungsbereichs als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auszuweisen.

→ Vermeidungsmaßnahme für: Zauneidechse

A 1 Anlegen von Strauchflächen

Innerhalb der Privaten Grünfläche (11.698 m²) stehen abzüglich der vorgesehenen Fläche für einen Erdwall Flächen für Anpflanzungen mit rund **10.700 m²** zur Verfügung.

Ist-Zustand: intensiv genutzter Acker

Ziel-Zustand: Laubgebüsche frischer Standorte, heimische Arten (Biotoptyp 071021)

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Strauchfläche als langfristig naturnaher Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Eine Pflege der Fläche (Gehölzschnitt) ist langfristig nicht notwendig. Ein jährlicher Rückschnitt ist nicht zulässig.

Beschreibung der Maßnahme:

- Zur Herstellung der Strauchfläche gilt als Maß eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je m², bei folgender Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe. Die Sträucher können im Raster oder auch unregelmäßig, im Wechsel von dichten und lockeren Gruppen oder Reihen gepflanzt werden.
- Es sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzliste A zu verwenden¹².
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre (incl. Wässern während der Vegetationsperiode)

Ausgleichspotenzial:

Schutzgut **Boden** => Bei Durchführung der Maßnahme **A1** erfolgt ein Ausgleich für ca. 5.940 m² Versiegelung auf Böden mit leicht eingeschränkter Naturnähe (5.944 x Faktor 1,8 = 10.700).

Schutzgut **Biotop** => Der Biotopwert erhöht sich gegenüber dem jetzigen Zustand auf einer Fläche von rund **10.700 m²** deutlich.

Pflanzliste A - Strauchpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Mindestqualität Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe	
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus</i> Hybriden agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

¹² Pflanzliste A: gebietsheimische Arten gemäß Erlass MLUK, 2024. Es gilt das **Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland)**.

14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

14.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene.

Standortalternativen sind im gesamten Gemeindegebiet zu prüfen. Die Prüfung ist im Rahmen der parallelen 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Röderland erfolgt und wird für die vorliegende Planung nicht erneut wiedergegeben. Es ist festzuhalten, dass sich die Fläche anbietet, da sie die wesentlichen Kriterien zur Erreichung des Planungsziels erfüllt: Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet sowie Nähe zu Landstraße, wodurch die die Erschließung einfach sichergestellt werden kann. Auch die Anordnung der Gewerbefläche und der Grünfläche wurde im Rahmen der Alternativenprüfung auf Flächennutzungsplanebene untersucht. Im Ergebnis stellt eine andere Anordnung keine wesentlich besser geeignete Lösung dar.

14.2 Konzeptalternativen

Im Folgenden geht es um Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bzw. zum konkreten Vorhaben:

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erfolgt deshalb, da es der ausschließlichen Unterbringung von nicht personenbezogenem Gewerbe dienen soll und somit auch der Unterbringung einer Lagerhalle. Die Unterbringung von Gewerbe ist zwar auch in anderen Baugebieten möglich, deren Zweckbestimmung und zulässiger Störgrad dient jedoch nicht dem Planungsziel. Alternativ zur Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen ist auch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Ausgleich möglich. Es gibt allerdings keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Festsetzung besser geeignet wäre. Allerdings ist nicht ersichtlich, dass es sich dabei um eine vorzugswürdigere Alternative handelt. Die Entscheidung für die Festsetzung liegt im Rahmen der Gestaltungsfreiheit der Gemeinde Röderland.

15. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Störfallbetrieb wurden über die TF 1 die Erweiterung eines Störfallbetrieb ausgeschlossen, um keinen Konflikt mit schutzwürdigen Nutzungen zu provozieren und zum anderen die öffentlichen Gebäude als unzulässig festgesetzt, da es sich dabei um schutzwürdige Nutzungen handelt. Dadurch werden nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vermieden und auf den bestehenden Störfallbetrieb Rücksicht genommen (siehe dazu im Einzelnen unter Kapitel 2.7).

16. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Eingriffsbilanzierung:

<i>Schutzgut Boden</i>			
Plangebiet - Eingriff	Größe in m²	Kompensationsfaktor	Umfang des erforderlichen

			Ausgleichs in m²
Gewerbegebiet	8.000 (GRZ von 1,0)		
- Davon Vollversiegelt	7.000	1,8	12.600
- Davon wasser- und luftdurchlässig	1.000	0,9	900
Private Grünfläche			
- Aufschüttung	1.000	0,5	500
SUMME	9.000		14.000
Plangebiet - Ausgleich			Umfang des zur Verfügung stehenden Fläche für den Ausgleichs in m²
Private Grünfläche /Fläche für Anpflanzungen			
- davon Fläche ohne Aufschüttung	10.698		10.698
Kompensation			- 3.302
<i>Schutzgut Pflanzen/Biotope</i>			
Plangebiet - Eingriff	Größe in m²	Kompensationsfaktor	Umfang des erforderlichen Ausgleichs in m²
Gewerbegebiet	8.000 (GRZ von 1,0)		8.000
Plangebiet - Ausgleich			Umfang des zur Verfügung stehenden Fläche für den Ausgleichs in m²
Private Grünfläche /Fläche für Anpflanzungen			
- Fläche ohne Aufschüttung	10.698		10.698
Kompensation			Ausgeglichen – die Maßnahme A1 kann vollständig in der privaten Grünfläche umgesetzt werden

Schutzgut Boden:

Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der TF 7 können somit bei einer zulässig überbaubaren Fläche von 8000 m² insgesamt 7000 m² vollversiegelt werden und weitere 1000 m² sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auf der privaten Grünfläche sind zudem Aufschüttungen in einem Umfang von 1.000 m² Fläche zulässig. Insgesamt ergibt sich daraus ein Eingriff von 9000 m² Fläche.

Da keine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung steht, wird in den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE (MLUV 2008) empfohlen, Vollversiegelungen grundsätzlich mit einem Kompensationsfaktor von 2,0 zu kompensieren, Teilversiegelung mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 und Überschüttungen mit einem Kompensationsfaktor von 0,5. Der Kompensationsfaktor kann für die vorliegende Planung in Bezug auf die Vollversiegelung und Teilversiegelung aufgrund einer verringerten Naturnähe des Bodens. auf 1,8 bzw. 0,9 heruntersetzt werden. Für die vollversiegelte Fläche von 7000 m² wird somit das 1,8 - fache an Fläche für den Ausgleich benötigt, für die 1000 m² Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau das 0,9 – fache. Für die Versiegelung wird somit 13.500 m² Kompensationsfläche benötigt und für die Überschüttung weitere 500 m².

Der für die vorliegende Planung erforderliche Ausgleich ist nicht vollständig innerhalb der privaten Grünfläche umsetzbar, sodass grundsätzlich externe Flächen benötigt würden, um den Eingriff in das Schutzgutboden auszugleichen. Für die vorliegende Planung werden allerdings keine externen Flächen gesichert, auf denen Kompensationsmaßnahmen erfolgen könnten. Stattdessen wird auf den Kompensationsüberschuss des sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Umsetzung befindenden Solarpark in Wainsdorf zurückgegriffen und der Kompensationsüberschuss im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Im Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage – OT Wainsdorf“, südliches Teilgebiet, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den südlichen Teil des Solarpark schafft, ist über eine textliche Festsetzung gesichert, dass in den Sondergebieten SO 1.1 und 1.2 eine artenreiche Dauerbegrünung herzustellen ist. Daraus ergibt sich aufgrund des verhältnismäßig geringen Eingriffs durch den Solarpark ein Kompensationsüberschuss von 131.795 m².

Es ist nicht zu beanstanden, den Kompensationsüberschuss im Gemeindegebiet mit in die Abwägung einzustellen und keine weiteren Flächen für die Kompensation des Eingriffs der vorliegenden Planung zu sichern. Dies begründet sich wie folgt:

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Anders als in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gibt es in der planerischen Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch keine Verpflichtung, alle wesentlichen Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, dahingehend zu kompensieren, dass der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft erhalten bleibt. Stattdessen ist über Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Im Ergebnis ist somit im Rahmen der Abwägung eine Vollkompensation, insbesondere vor dem Hintergrund der dazu ergangenen Rechtsprechung¹³ nicht erforderlich bzw. keine Pflicht.¹⁴ Für die vorliegende Planung wird der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage – OT Wainsdorf“, südliches Teilgebiet als Belang mit in die Abwägung eingestellt, wodurch das im Bebauungsplan verbleibende Kompensationsdefizit im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt ist.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich bestehen muss, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Neben der räumlichen Flexibilisierung gibt es auch die zeitliche Flexibilisierung. Gemäß dieser können Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden (vgl. z.B. § 135a Abs. 2 S.2 BauGB). Dieser Aspekt ist für die vorliegende Planung deshalb

¹³ BVerwG, Beschl. v. 31.01.1997 – 4 NB 27.96, BVerwGE 104, 68.

¹⁴ Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch (BauGB): § 1a Rn. 241

relevant, da die räumliche und zeitliche Flexibilisierung von Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich verankert ist. Es ist gängige Praxis, dass Gemeinden Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet bereits vor einem planerischen Eingriff umsetzen und diese für den Ausgleich des zulässigen Eingriffs anrechnen. Es ist also Gang und Gäbe, die ökologische Gesamtsituation in der Gemeinde zu betrachten und zu berücksichtigen. Vorangegangene ökologische positive Maßnahmen können in der Abwägung eine Rolle spielen, insoweit durch sie die ökologische Situation insgesamt positiv zu beurteilen ist, und auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ggf. ganz oder in Teilen verzichtet werden.¹⁵ Dadurch, dass der Bebauungsplan für den Solarpark bereits gebaut ist und die Ausgleichsmaßnahmen dementsprechend umgesetzt sind, ist an dieser Abwägungsentscheidung nichts zu beanstanden.

Für die vorliegende Planung wird daher im Ergebnis von dieser Vorgehensweise Gebrauch gemacht und auf den Kompensationsüberschuss des Solarpark in Wainsdorf im Rahmen der Abwägung zurückgegriffen.

Schutzgut Pflanzen/Biotop:

Durch die vorliegende Planung geht Vegetation im Umfang von 9.000 m² verloren. Der Eingriff kann vollständig innerhalb der privaten Grünfläche kompensiert werden.

Hinweis: Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotoptypen können auf der gleichen Fläche multifunktional kompensiert werden.

17. Zusätzliche Angaben

17.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegenden Daten werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gem. § 4c Satz 1 BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Röderland beabsichtigt darüber hinaus die Umsetzung der festgesetzten bzw. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

18. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Röderland beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen bzw. die Erweiterung eines Gewerbegebiets zur Errichtung einer Lagerhalle, zu schaffen. Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten. Die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht

¹⁵ Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch (BauGB): § 1a Rn. 245

dokumentiert sind. Ziel dieser Prüfung ist es, mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich negativer Effekte vorzusehen. Die Prüfung erstreckt sich auf die verschiedenen sogenannten Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

- Beim Schutzgut Boden und Fläche ergibt sich, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Nutzung genommen werden und durch das Gewerbegebiet eine hohe Versiegelung. Die Bodenfunktionen werden daher beeinträchtigt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Grünfläche festgesetzt.
- Hinsichtlich des Schutzguts Wasser zeigt sich, dass das Plangebiet nicht in Wasserschutz- oder Hochwassergebieten liegen.
- Das Plangebiet ist kein Lebensraum für besonders geschützte Arten. Im Sinne einer worst case-Betrachtung ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse am Westrand des Plangebietes, in schmalen Saumfluren entlang der Hecke, nicht vollständig auszuschließen. Ein westlich gelegener Streifen wird von Bebauung freigehalten und als Maßnahmenfläche festgesetzt.
- Es gehen Lebensräume mit geringem Biotopwert nachhaltig verloren. Biotopverluste werden durch die Pflanzung von Sträuchern in der Grünfläche ausgeglichen.
- Durch Kompensationsmaßnahmen zu Pflanzungen kann die biologische Vielfalt gefördert werden.
- Das Landschaftsbild wird durch den Neubau gewerblicher Anlagen aufgrund der Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet nur sehr geringfügig beeinträchtigt.
- Es sind trotz der grundsätzlich zu erwartenden Lärmemissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Dem Störfallschutz wird durch verbindliche Regelungen zu zulässigen Nutzungen in zweierlei Hinsicht Rechnung getragen: der angrenzende Störfallbetrieb wird nicht erweitert, um so keinen Konflikt mit umliegenden schutzwürdigen Nutzungen hervorzurufen. Schutzwürdige Nutzungen (öffentliche Gebäude) werden ausgeschlossen, um keine Gemengelage entstehen zu lassen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, der Regionalplanung sowie der Landschaftsplanung des Landes Brandenburg. Insbesondere durch den Standort in der Nähe von erschlossenen, bestehenden Gewerbegebieten wurde eine möglichst geringe Umweltbelastung angestrebt.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan negative Effekte auf die einzelnen Schutzgüter hat, die aber ausgeglichen werden können.

19. Referenzliste

Literaturquellen

- Bosserhoff, Fahnberg, Feier, Kerz, Merckens, Mörgenthaler, Nestmann, Stuhm, Wagner (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Verlag: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen. Arbeitsgruppe Verkehrsplanung.

Internetquellen

- Geoportal Brandenburg: Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, <https://geoportal.bran-denburg.de/de/cms/portal/start>, Zugriff am 26.01.2026
- Landesvermessung und Geobasisinformation: Brandenburgviewer, Angaben zur Bodenschätzung, <https://bb-vie-wer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 26.01.2026
- MLUK, Auskunftsplattform Wasser (APW), <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 26.01.2026
- Geoportal der Bundesanstalt für Gewässerkunde: Grundwasserkörper, Königsbrück, https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frame-set?_report=GW_WKSB_21P1.rptde-sign¶m_wasserkoerper=DEGB_DESN_SE-2-1&agreeToDisclaimer=true, Zugriff am 26.01.2026
- MLUK, Auskunftsplattform Wasser (APW), <https://apw.brandenburg.de>, Zugriff am 26.01.2026, Hinweiskarte Starkregengefahren

Pläne und Fachgutachten zum Bebauungsplan

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag B-Plan „Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz-Propan GmbH im Ortsteil Präsen“, Gemeinde Röderland (2026)
- Artenschutzfachbeitrag B-Plan „Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz-Propan GmbH im Ortsteil Präsen“, Gemeinde Röderland (2026)

Stellungnahmen

- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin vom 09.12.2025
- Stellungnahme des Landkreis Elbe-Elster vom 10.12.2025
- Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 19.11.2025
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz vom 12.12.2025.

III WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Br. 3; ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 84) geändert worden ist.
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass).