

## Verfahrensvermerke

### 1. Vermesservermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(ÖBVI)

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

.....  
Markus Terne, Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

.....  
Markus Terne, Bürgermeister

### 4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Röderland vom \_\_\_\_\_ identisch ist.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

.....  
Markus Terne, Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Röderland ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

.....  
Markus Terne, Bürgermeister

### 6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" in der Gemeinde Röderland ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

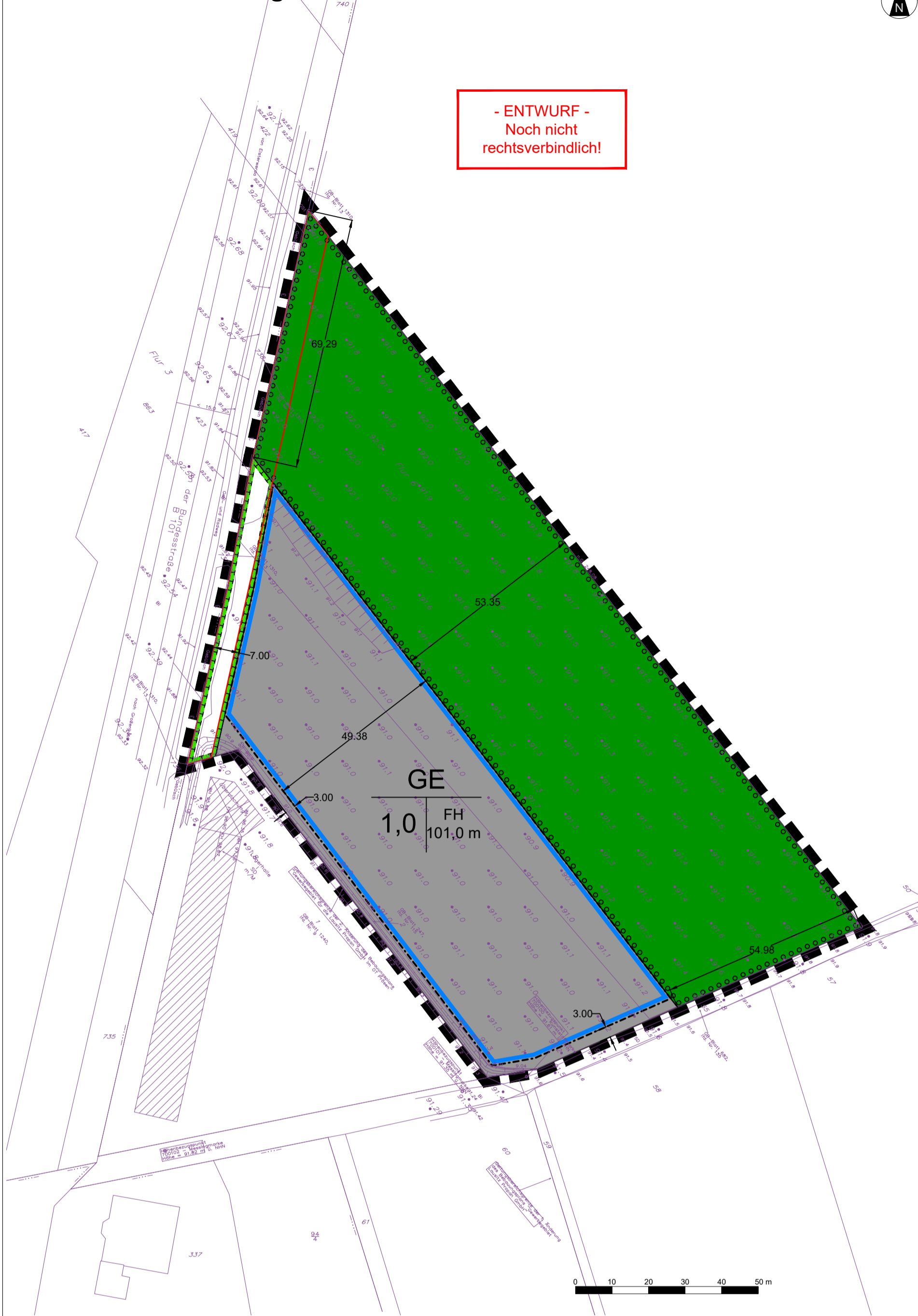
Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

.....  
Markus Terne, Bürgermeister

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**1,0** Grundflächenzahl; hier 1,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

**FH 101,0 m** Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**---** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### 4. Grünflächen

**■** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB)

#### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

- ENTWURF -  
Noch nicht  
rechtsverbindlich!

#### 6. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

**---15.00---** Vermaßung in Meter

#### III. Nachrichtliche Übernahme

**□** Anbauverbotszone

#### IV. Darstellungen der Plangrundlage

**□** Flurstück mit Flurstücknummer

**□** Gebäude

**□** Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)

**□** Böschung

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 - Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig, sofern Absatz 2 nichts anderes bestimmt.
- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Tankstellen,
  - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. V-3 - 8804.25.1 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 6.6.2007 (MBL. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.),
  - Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen,
  - Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG,
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie, soweit sie keine Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO darstellen oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich sind,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten,
  - Beherbergungsbetriebe.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 8 BauNVO

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### TF 2 - Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (OK max.)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten zulässig.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 6 BauNVO

### III. Grünflächen

#### TF 3 - Private Grünflächen

- In der festgesetzten privaten Grünfläche sind
- Aufschüttungen in einem Umfang von 0,0855 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> privater Grünfläche, die innerhalb des Grundstücks liegt,
  - Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und ähnliche Maßnahmen gleicher Wirkung, die der Versickerung des in dem Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen,

zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB

Hinweis ohne Normcharakter: Die festgesetzte private Grünfläche ist 11.698 m<sup>2</sup> groß. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Aufschüttung von 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche.

### IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### TF 4 - Anpflanzen von Sträuchern

In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist abzüglich der gemäß TF 3 zulässigen Flächen für Aufschüttungen eine Strauchfläche mit einer durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestqualität Strauch, mind. zweimal verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe anzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

Hinweis ohne Normcharakter: Bei einer maximal zulässigen Aufschüttung von 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche gemäß TF 3, ergibt sich eine restliche Fläche von ca. 10.698 m<sup>2</sup>, die zu bepflanzen ist.

#### Pflanzliste

##### Wissenschaftlicher Name

*Berberis vulgaris*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus laevigata*  
*Crataegus monogyna*  
*Crataegus Hybriden agg.*  
*Cytisus scoparius*  
*Euonymus europaeus*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rosa canina*  
*Rosa corymbifera*  
*Rubus idaeus*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

##### Deutscher Name

Gemeine Berberitze  
Blutroter Hartriegel  
Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Weißdorn  
Besenginster  
Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Artengruppe Heckenrose  
Himbeere  
Sal-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

#### TF 5 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### TF 6 - Begrünung von Aufschüttungen

Aufschüttungen im Sinne von TF 2 sind zum Schutz vor Erosion mit standortgerechten, heimischen Gräsern flächendeckend zu begrünen. Als Mindestbegrünung gemäß Satz 1 gilt eine Rasenansaat.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### TF 7 - Wege und 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Hinweise ohne Normcharakter

#### Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

#### Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

Bei dem westlich an das Plangebiet angrenzende Baumbestand entlang der Bundesstraße 101 handelt es sich um eine nach §17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützte Allee.

#### Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland vom 20. September 2013, deren Geltungsbereich sich gemäß § 1 der Baumschutzsatzung auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Gebiet der Gemeinde Röderland erstreckt, wird hingewiesen.

#### Störfallbetrieb

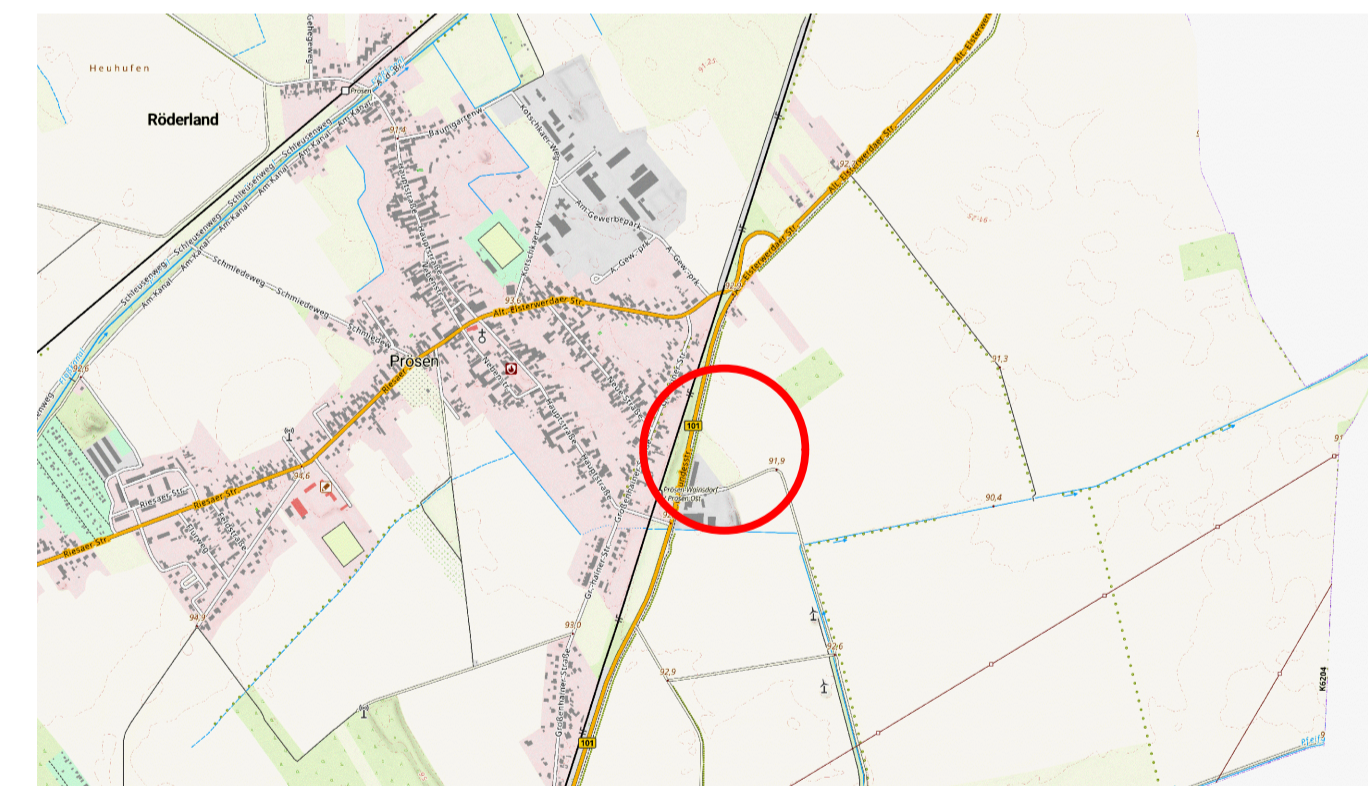
Südöstlich des Plangebiets befindet sich auf den angrenzenden Gewerbeflächen die Lausitz Propan GmbH, die zum Teil einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und somit einen sog. Störfallbetrieb darstellt.

### Nachrichtliche Übernahme

#### Bauverbot für Hochbauten

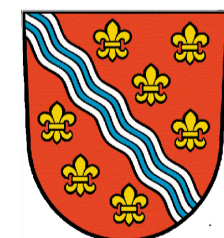
Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig.

## Übersichtskarte



Maßstab: 1 : 20.000 Plangrundlage: DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0

## Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Prösen" im Ortsteil Prösen der Gemeinde Röderland



Stand: 22. April 2026, Entwurf

Maßstab: 1: 1.000

Plangrundlage: Vermesserverplan vom 23.10.2025

Bearbeitung durch:

**PLAN und RECHT GmbH**  
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin-Prenzlauer Berg  
Tel.: 030 – 440 24 555

Datenname: Z:\Projekte\BauGB\0268 BP\_Lausitz Propan 3\_Auslegung\PD202602\_LaueB-Propan 1.dwg