

Gemeinde Röderland

Am Markt 1

04932 Röderland



BEGRÜNDUNG

zur

Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ der Gemeinde Röderland

Entwurf

Planverfasser



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Bearbeiter:

Milena Kisters, M. Sc.

Malte Arndt, M. Sc.

Stand: April 2026

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Planart und Verfahren	6
4.1	Bebauungsplan nach §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB	6
4.2	Verfahrensschritte	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsplanung	8
5.2	Regionalplanung	13
5.3	Flächennutzungsplanung	13
5.4	Sonstige rechtliche Vorschriften	14
5.5	Inhalte der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“	17
6.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes	17
6.1	Beschreibung des Vorhabens	17
6.2	Topographie und Baugrundverhältnisse	18
6.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	18
6.4	Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung	18
6.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
6.6	Altlasten, Kampfmittel	19
6.7	Bodendenkmale	19
6.8	Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken	19
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN	20
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
7.1	Geltungsbereich	20
7.2	Art der baulichen Nutzung	20
7.3	Maß der baulichen Nutzung	25
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	27
7.5	Grünflächen	28
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	30
7.7	Verkehrsflächen	36
8.	Hinweise ohne Normcharakter	36
9.	Nachrichtliche Übernahme	37
10.	Alternativen	38

11. Städtebaulicher Vertrag	38
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	40
12. Auswirkungen der Planung	40
12.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	40
12.2 Bevölkerung	40
12.3 Verkehr	40
12.4 Emissionen	41
12.5 Bodenschutz, Klimaschutz	44
12.6 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	44
12.7 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	45
13. Flächenbilanz	45
V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	46
14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	46
14.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	46
14.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	46
14.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	46
14.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	46
15. Schlussabwägung	46
VI WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	47
VII ANHANG	48

I EINLEITUNG

1. Planungsanlass

Die Firma Lausitz Propan GmbH ist seit mehreren Jahrzehnten in der Gemeinde Röderland ansässig. Sie hat sich auf den Handel mit Gasen aller Art (Autogas, Industriegas, Flüssiggas etc.) spezialisiert. Seit 2005 betreibt das Unternehmen auch einen Onlineshop, der diverse Outdoor- und Camping-Artikel anbietet. Auf dem Firmengelände befinden sich die Geschäftsstelle, ein Flüssiggaslager, eine Lagerhalle, Lagerflächen und eine Tankstelle. Zuletzt wurde das Betriebsgelände durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für Lausitz Propan im OT Präsen“ erweitert. Da auch die Kapazitäten dieser Erweiterungsflächen inzwischen ausgeschöpft sind, möchte die Firma auf einem weiteren, nordöstlich an den Firmenkomples angrenzendes Grundstück eine Lagerhalle errichten. Diese soll der Lagerung von Artikeln für den Online-Shop dienen.

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.

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 Planungstitel wurde im laufenden Verfahren hin zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbegebiets für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ geändert.

2. Lage und Größe des Plangebietes

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 Präsen 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
Präsen	6	2 und 3 (tlws.)

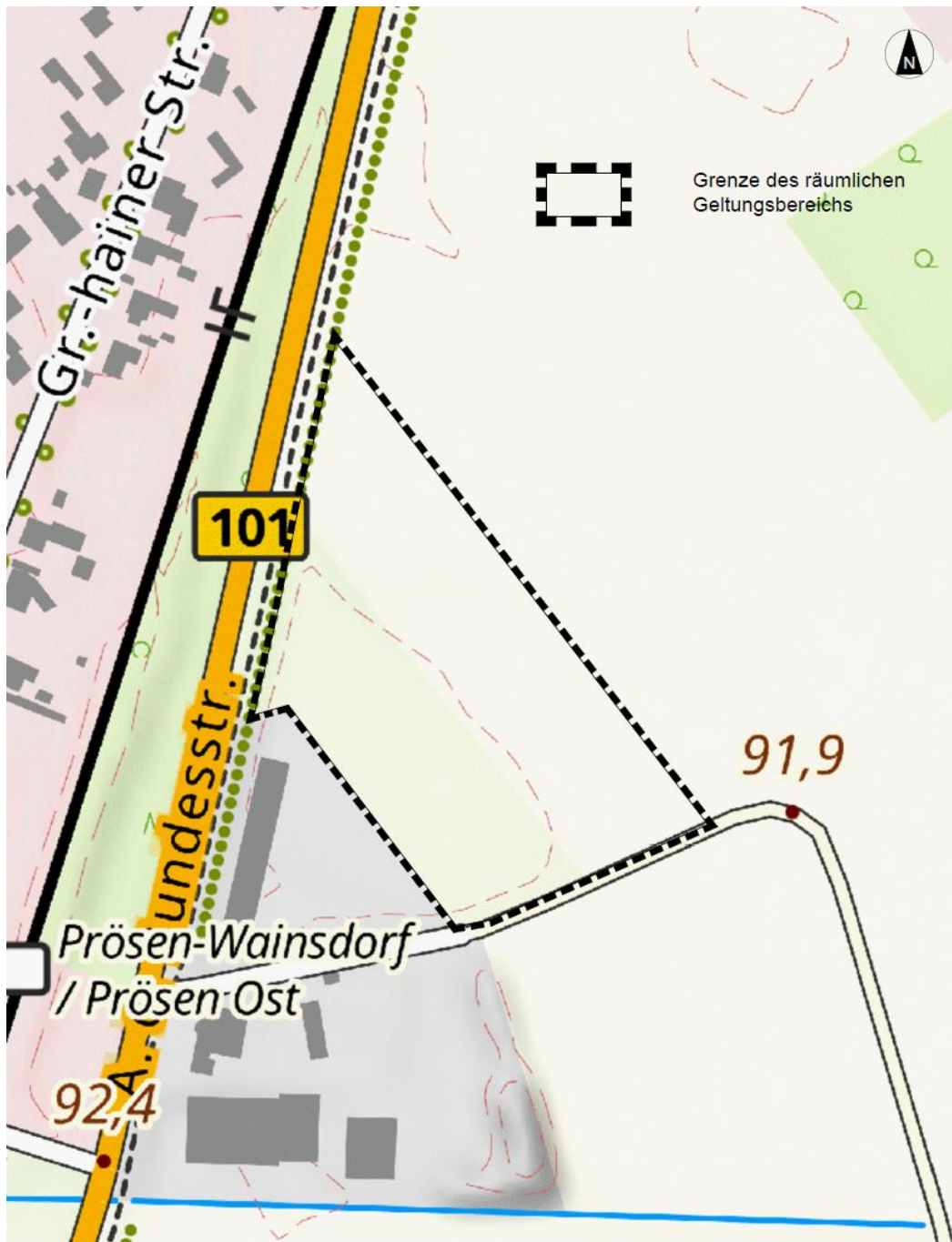


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0)

3. Ziele und Zwecke der Planung

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Eine Lagerhalle zählt nicht zu den privilegierten Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Auch die übrigen Zulassungstatbestände des § 35 Abs. 2 und 4 BauGB sind nicht einschlägig, sodass das geplante Vorhaben im Außenbereich unzulässig ist. Die Planung dient somit dazu zusammen mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Lagerhalle zu schaffen und ein bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern. 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 Betriebsbereich i.S.d. 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.

4. Planart und Verfahren

4.1 Bebauungsplan nach §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB..

4.2 Verfahrensschritte

Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit einer zweistufigen, d.h. frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland (Vorlagen-Nr. 041/2025), bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Röderland (Jahrgang 33, Nr. 12) am 10. Dezember 2025	12.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	14.11.2025 – 16.12.2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Röderland (Jahrgang 33, Nr. 12) am 10. Dezember 2025	11.12.2025 – 15.01. 2026
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Röderland (<i>wird fortgeschrieben</i>).	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Satzungsbeschluss gem. § 6 Abs. 1 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben</i>

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in Abschnitt V „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung auf Landesebene ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Nachfolgend werden alle für die Planung relevanten Festlegungen aufgeführt und auf ihre Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans überprüft. Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

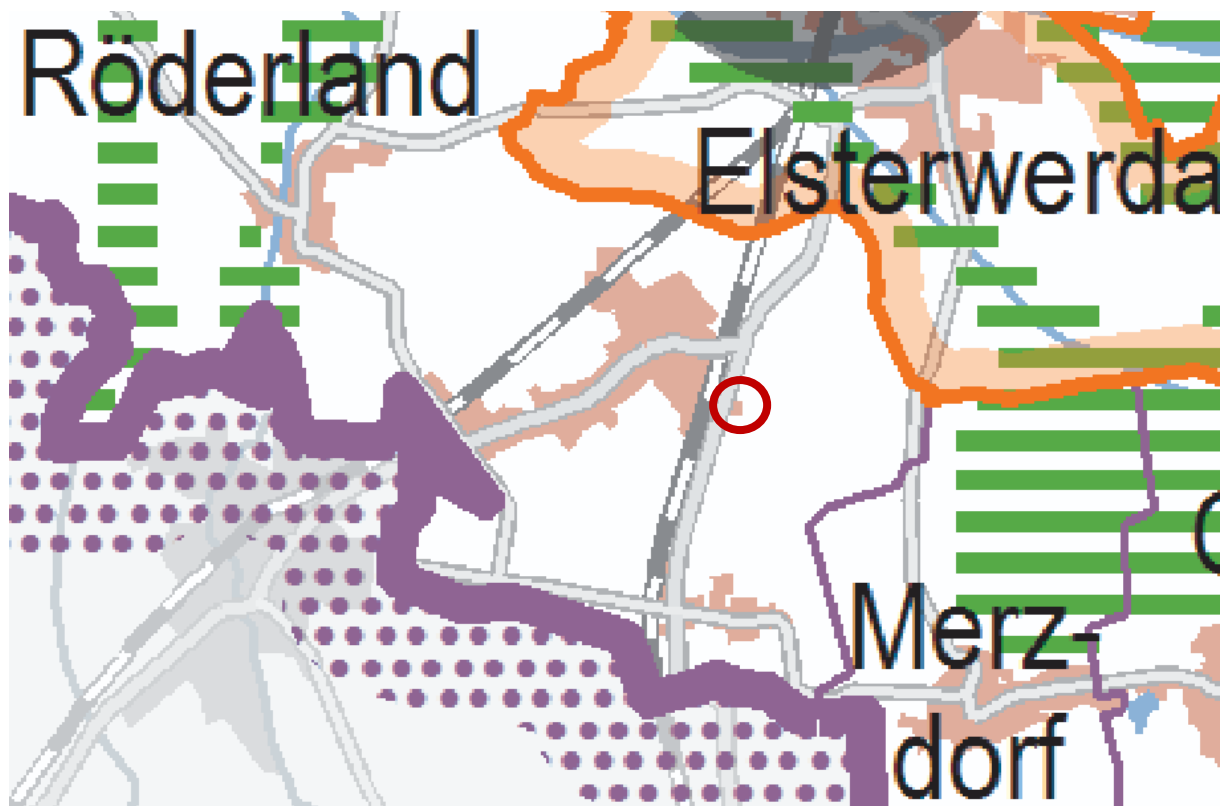


Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet) im LEP HR

Ländliche Räume

§ 2 Abs. 3 Wirtschaftliche Entwicklung LEPro 2007

Grundsatz der Raumordnung (G)

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

G 4.3 Ländliche Räume LEP HR

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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 ländliche Raum als eigenständiger Wirtschaftsraum gestärkt werden.

Siedlungsentwicklung

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen LEP HR

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen an. Somit beachtet die Planung das Ziel 5.2

§ 5 Siedlungsentwicklung LEPro 2007

Grundsatz der Raumordnung (G)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(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

(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.

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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).

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 5.1 Abs. 1 LEP HR soll die Innentwicklung 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 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 „Präsen Ost“ befindet als auch zur Bushaltestelle „Präsen, 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.

Gewerbeentwicklung

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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) 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)

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.

G 2.4 Logistikstandorte LEP HR

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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.

Freiraumentwicklung

Z 6.2 Freiraumverbund LEP HR

(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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes gemäß LEP HR. Das Ziel 6.2 LEP HR wird somit beachtet.

§ 6 Freiraumentwicklung LEPro 2007

(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

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

G 6.1 Freiraumentwicklung LEP HR

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zu konventioneller Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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.

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.

G 6.1 Abs. 2 LEP HR misst der Landwirtschaft in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht bei, d.h. auch gegenüber einer gewerblichen 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 Grünland; die Grünlandzahl liegt bei 32 bis 34. In Bezug auf die Gemeinde Röderland bedeutet dies eine durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit (die durchschnittliche Ackerzahl der Gemeinde Röderland liegt bei knapp unter 30).¹ Die Zustandsstufen des Ackers liegt bei 4, die Bodenstufe des Grünlands divergiert zwischen 2 und 3. Damit ist die Bodenfruchtbarkeit im landesweiten Maßstab als „mittel“ einzustufen. Zudem haben die Landwirte die Flächen bereits an den Vorhabenträger veräußert, wodurch die privaten Belange der Inanspruchnahme der Fläche nicht entgegengehalten werden können. Weiterhin ist zu beachten, dass es ein öffentliches Interesse an der Gewerbeentwicklung gibt und der Standort dafür geeignet ist, sodass der Grundsatz G 6.1 Abs. 2 LEP HR abwäungsgerecht überwunden werden kann.

Klimaschutz

G 8.1 LEP HR

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

¹ Landesvermessung und Geobasisinformation: Brandenburgviewer, Angaben zur Bodenschätzung, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trägt durch die Lage des Plangebiets den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung. Aufgrund der an bereits vorhandene Gewerbeflächen und an die B 101 angrenzenden Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof „Präsen Ost“ entspricht die Planung einer zusätzlichen Verkehr vermeidenden Siedlungsflächenentwicklung.

Ergebnis: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Dies bestätigte auch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung – gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 10.12.2025. Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt oder können abwägungsgerecht überwunden werden.

5.2 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 Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 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.

5.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Röderland verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderland stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus dieser Darstellung kann nicht das geplante Gewerbegebiet und die private Grünfläche entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird, um das Entwicklungsgebot einzuhalten. Im Flächennutzungsplan wird eine Gewerbliche Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, eine Grünfläche nach §

5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan kann aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten.

5.4 Sonstige rechtliche Vorschriften

Bundesimmissionsschutzgesetz (§§ 3 und 50)

Südöstlich des Plangebiets befindet sich auf den angrenzenden Gewerbeflächen die Lausitz Propan GmbH, die zum Teil einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG darstellt und somit ein sog. Störfallbetrieb ist. 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 Belang. 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 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 störfallrechtlichen 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.² 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.³

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

Zu 2:

² HessVGH, Beschl. v. 22.10.2020 – 4 B 1371/20 –, Rdnr. 16, openJur 2020, 77677.

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

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 (siehe TF 1).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Auch bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht längs der Bundesfernstraße errichtet werden. Nr. 1 gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des FStrG zu Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von 7,0 m von der westlich des Plangebiets verlaufenden B 101, wodurch ein Abstand von 20,0 m zum äußeren Fahrbahnrand eingehalten wird; bauliche Anlagen sollen im Bereich der Bundesstraße nicht über Zufahrten oder Zugänge angeschlossen werden. Dem Anbauverbot wird durch eine nachrichtliche Übernahme Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Schutzabstandes nach § 9 Abs. 2 FStrG ist folgende festzuhalten: Große Teile des festgesetzten Baufensters befinden sich innerhalb des 40 m-Abstands. Innerhalb dieses Abstandes ist u.a. bei der Errichtung baulicher Anlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich. Die zuständige Behörde ist demnach auch im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Klausel nach § 9 Abs. 7 FStrG kann im vorliegenden Planverfahren keine Anwendung finden, da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

Bei dem Baumbestand entlang der B 101 handelt es sich um eine nach §17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützte Allee. Diese ist gemäß des § 17 BbgNatSchAG ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG und darf nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich beeinträchtigt werden. Dazu wird ein Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen.

Satzung der Gemeinde Röderland zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Röderland gilt die aktuelle Baumschutzsatzung der Gemeinde. Gemäß der Satzung der Gemeinde Röderland ist zum Schutz von Bäumen die Beseitigung der Bäume verboten bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Die Baumschutzsatzung enthält auch Regelungen zu Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlung.

5.5 Inhalte der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“, inklusive seiner ersten und zweiten Änderung setzt zwei Gewerbegebiete fest (GE1+GE2 und GE3).

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die 1. Änderung erfolgten, um die Bestandsanlagen und damit auch den Betriebsbereich der Lausitz Propan GmbH nach § 3 Abs. 5a BImSchG planerisch zu sichern und gleichzeitig eine Erweiterung dessen nicht zu ermöglichen, um einen Konflikt mit schutzwürdigen Nutzungen auszuschließen. Im Ergebnis sind somit nur im GE 2 Anlagen die einen Betriebsbereich im o.g. Sinne bilden, ausnahmsweise zulässig. Zudem sind in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I- V des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 für die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebiete und Wohngebiete im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände unzulässig. In GE1 und GE2 können Anlagen der Abstandsklassen V unter Anwendung des Punktes 2.2.2.4 des Erlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie lediglich aufgrund der Geräuschemissionen in dieser Abstandsklasse eingeordnet werden und sichergestellt ist, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nähere Umgebung ausgehen.

Die für den Bebauungsplan erforderliche Kompensation erfolgte insbesondere im Plangebiet auf der nördlich des GE 1 und 2 festgesetzten privaten Grünfläche sowie im geringeren Umfang im Süden des Gewerbegebiet GE 1. Zudem wurde anschließend an die private Grünfläche eine Landwirtschaftsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die Gewerbefläche erweitert (GE 3) und die die private Grünfläche und die Landwirtschaftsfläche somit in ein Gewerbegebiet geändert. Der Ausgleich für den durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriff, erfolgte auf externen Kompensationsflächen. Die zulässigen Nutzungen und Anlagen des GE 3 orientieren sich an den Festsetzungen zum GE 1 und 2.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan „Gewerbegebiet für die Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“, inklusive seiner ersten und zweiten Änderung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.

6. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Errichtung einer Halle, die der Lagerung von Outdoor- und Camping Artikeln dienen soll. Kundenverkehr ist weder vorgesehen noch gewollt, sodass es sich planungsrechtlich um einen einfachen Gewerbebetrieb und keinen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den „Weg an der B101“ und die B 101, welche südlich und westlich des Plangebiets verlaufen, sowie über die angrenzenden Gewerbeflächen. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Bahnhof „Präsen Ost“ als Teil der Eisenbahnstrecke Berlin-Elsterwerda-Dresden. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung durch den Lieferbereich. Die Lagerhalle soll entweder zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs oder recht mittig im Plangebiet platziert werden, damit der Anlieferverkehr ausreichend Platz zum Wenden hat.

Der notwendige Ausgleich von Eingriffen, die der Bebauungsplan ermöglicht, soll grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen. Dafür ist eine Fläche für Pflanzungen im nordöstlichen Teil des Plangebiets auf der Grünfläche vorgesehen.

6.2 Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf. Lediglich im Westen des Plangebiets befindet sich eine kleine Böschung und entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Graben.

6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebiets entlang der B 101 befinden sich eine Feldhecke, Bäume und ein parallel zur B101 verlaufender Radweg. Im Südwesten des Plangebiets verläuft ein Graben. Gemäß der Stellungnahme des Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz vom 18.11.2025 handelt es sich bei dem Graben um den Graben Propananlage 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.

6.4 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den „Weg an der B101“ und die B 101 sowie über die angrenzenden Gewerbeflächen. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Bahnhof „Präsen Ost“ als Teil der Eisenbahnstrecke Berlin-Elsterwerda-Dresden. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Präsen, B 101“ in ca. 300 m Entfernung, die durch die Buslinie 585 zu Stoßzeiten angefahren wird.

Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Dies bestätigt das Straßenverkehrsamt im Rahmen der Stellungnahme des Landkreis Elbe-Elster vom 10.12.2025.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung sowie ein Mittelspannungskabel, welches zu einem kleinen Teil bis in die Maßnahmenfläche, die als Lebensraum für die Zauneidechse erhalten bleiben soll, hineinragt. Gemäß der Stellungnahme der MIT-NETZ vom 17.11.2025 sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von Kabelanlagen gilt als Mindestabstand 2,50 m. Eine Beeinträchtigung der Leitung durch die Maßnahmenfläche ist nicht ersichtlich, da die Maßnahmenfläche dazu dient den potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten. Es sollen keine Anpflanzungen innerhalb der Fläche erfolgen, sodass eine Beeinträchtigung durch Wurzeln nicht gegeben ist.

Für die technische Erschließung des Plangebiets ist eine Stromanbindung erforderlich; Hinweise, dass eine Stromanbindung nicht möglich wäre, gibt es nicht. Der Anschluss an die Trink- und Abwasserleitung ist für die Errichtung einer Lagerhalle nicht erforderlich. Sollte ein Anschluss ggf. erforderlich werden, so gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass der Anschluss an die Trink- und Abwasserleitung nicht möglich wäre.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreis Elbe-Elster vom 10.12.2025 muss für die Versorgung mit Löschwasser flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h (1600 l/min) in für

eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich vier Löschwasserentnahmestellen. Die beiden nächstgelegenen befinden sich südlich des Plangebiets am „Weg an der B 101“, in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände der Lausitz Propan GmbH in einer Entfernung von ca. 180 bzw. 220 m. Die Versorgung mit Löschwasser ist somit gesichert.

6.6 Altlasten, Kampfmittel

Bislang liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung mit Altlasten oder das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

6.7 Bodendenkmale

Wie aus der Stellungnahme des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum) vom 19.11.2025 hervorgeht, sind keine Bodendenkmale betroffen.

6.8 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken

Das Grundstück befindet sich vollständig in Privatbesetz. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

Begründung:

Der Geltungsbereich wird ausschließlich zeichnerisch festgesetzt. Es sind alle Flächen einbezogen, deren Inanspruchnahme für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV⁴.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden; davon wird hier Gebrauch gemacht. In der Planzeichnung wird als Baugebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Diese Zweckbestimmung setzt den Maßstab für alle zulässigen Nutzungen, also auch für jene, die über TF 1 konkretisiert werden.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erfolgt deshalb, da es der ausschließlichen Unterbringung von nicht personenbezogenem Gewerbe dienen soll (siehe auch TF 1) 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. Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbrin-

⁴ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22.

gung von Gewerbe, das Kerngebiet nach § 7 BauNVO dient der Unterbringung von personenbezogenem Gewerbe, das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO, dient dem Wohnen und der Unterbringung von personenbezogenem Gewerbe. Ein Sondergebiet kommt deshalb nicht in Betracht, da es sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis 10 BauNVO unterscheiden muss. Es zeichnet sich dadurch aus, dass es an keine der vorgegeben Gebietstypen nach §§ 2-10 BauNVO gebunden ist. Dies ist dann der Fall, in denen die Gemeinde ihre beabsichtigten städtebaulichen Ziele nicht durch die vorgegeben Gebietsarten erreicht. Auch ein Industriegebiet kommt nicht in Betracht. Ein Industriegebiet dient zwar grundsätzlich wie ein Gewerbegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben, es unterscheidet sich jedoch dadurch, dass es im Gegensatz zum Gewerbegebiet keine Obergrenze für störende Emissionen kennt. In diesem sollen jene Gewerbebetriebe untergebracht werden, aufgrund ihrer erheblichen Emissionen in den anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dies soll hier nicht zuletzt auf Grund der Nähe zur Ortslage Präse nicht geschehen.

Das Gewerbegebiet wird durch die textliche Festsetzung TF 1 weiter konkretisiert.

TF 1 – Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- (1) Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig, sofern Absatz 2 nichts anderes bestimmt.
- (2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - a) Einzelhandelsbetriebe,
 - b) Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Tankstellen,
 - d) 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 (MBI. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.),
 - e) Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen,
 - f) Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG,
 - g) 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,
 - h) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - i) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - j) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - k) Vergnügungsstätten
 - l) Beherbergungsbetriebe.

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

Begründung:

Im Gewerbegebiet sind – gemessen an der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO – die in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig und die in Abs. 3 genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Damit ergibt sich für das Gewerbegebiet das gesamte Spektrum zulässiger Nutzungen. Dies umfasst Anlagen und Nutzungen, die für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung unerwünscht sind. Die Plangeberin macht von der Möglichkeit der Feinsteuerung der Baugebiete nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Gebrauch, um allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen auszuschließen, zugunsten der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde. TF 1 Abs. 1 beinhaltet

eine Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen und Abs.2 eine Auflistung der unzulässigen Nutzungen und Anlagen.

Zu Abs. 1

Gemäß Abs. 1 sind Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern Absatz 2 nichts anderes bestimmt allgemein zulässig. Dies entspricht in Teilen dem Regelungsinhalt von § 8 Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. 2 zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke wurden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BaNVO ausgeschlossen (vgl. Abs. 2). Da die Plangeberin die Ansiedlung einer Lagerhalle anstrebt und um der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nachzukommen, erfolgt insbesondere die Festsetzung von TF 1 Abs. 1. Eine Einschränkung bzw. Konkretisierung der zulässigen Nutzungen und Anlagen ergibt sich im Zusammenspiel mit Abs. 2. Ist eine Anlage oder Nutzung nicht unter Abs. 2 gelistet, fällt sie aber unter den unter den Begriff des Gewerbebetriebs oder ist sie ein Lagerhaus, Lagerplatz oder öffentlicher Betrieb, so ist diese zulässig. Eine weitere Einschränkung als die in Abs. 2 aufgeführten Anlagen ist nicht erforderlich.

Zu Abs. 2

Gemäß Abs. 2 sind die dort genannten Anlagen und Nutzungen unzulässig. Dies umfasst neben Nutzungen die in § 8 BauNVO explizit genannt sind auch weitere ausdifferenzierte Anlagen. Die genannten unzulässigen Nutzungen schränken TF Abs. 1 lit a ein und bestimmen somit gleichzeitig auch was im Sinne von TF 1 Abs. 1 lit a zulässig ist.

Buchstabe a

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Buchstabe a unzulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist in städtebaulich nicht integrierter Lage unerwünscht und entspricht nicht den Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Röderland. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch Einzelhandelsbetriebe ein nicht unwesentliches Aufkommen durch Kundenverkehr, der mit dem Kfz anfährt, entsteht, zuzüglich von Lieferverkehr. Dieser wäre mit dem Standort nicht vereinbar. Nicht zuletzt ist ohne die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet nicht auszuschließen, dass es zur Bildung von Agglomerationen und somit zu Entwicklungen kommt, die den Zielen der landesweiten Raumordnung entgegenstehen (vgl. Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen LEP HR).

Buchstabe b

Auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für unzulässig erklärt. Aus vergleichbaren Gründen wie den o.g. zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht auch eine Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude nicht den städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Röderland. Zudem werden durch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude regelmäßig Verkehrsströme induziert, die es an dem vorliegenden Standort zu vermeiden gilt.

Buchstabe c

Ähnliches gilt für Tankstellen. Auch diese sind aus den unter Buchstabe a und b genannten Gründen unzulässig.

Buchstabe d und e

Über Buchstabe d und e wird ausgeschlossen, dass eine Erweiterung des Störfallbetriebs im benachbarten Gewerbegebiet (GE 2) ermöglicht wird sowie die Ansiedlung von Gewerbe, das

aufgrund seiner Geräusch- oder Schadstoffemissionen dazu geeignet ist, gerade gegenüber der westlich der B 101 gelegenen Wohnnutzung beeinträchtigende Wirkungen zu erzeugen. Der schutzwürdigen Nutzung wird somit durch die Regelungsinhalte von Buchstabe d und e Rechnung getragen. Die Festsetzung differenziert aus, welche Nutzungen und Anlagen konkret unzulässig sind.

Zu d: Die Regelung bezieht sich auf den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007. Der Abstandserlass ist eine Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis aus Sicht der obersten Immissionsschutzbehörde zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen i.S. von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Bauleitplanverfahren. Die Abstandsliste ist zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art und reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten anzuwenden. Die Abstandsliste ist somit bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten einschlägig und ihre Heranziehung im Rahmen der Bauleitplanung zulässig.⁵ Gemäß der Festsetzung sind Anlagen- und Betriebsarten der Klassen I bis V unzulässig. Dabei handelt es sich um Anlagen- und Betriebsarten, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einen Abstand von 300 bis 1500 m zu reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten einhalten sollen.

Die in Abstandsklasse VI (Schutzabstand 200 m) und VII (100 m) zugelassenen Betriebsformen sind im Sinne der Festsetzung zulässig. Zwar ist die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung nur ca. 80 m entfernt, allerdings wurde bei der Erarbeitung der Abstandslisten zur Berücksichtigung des Lärmschutzes die Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt, wie sie in der TA-Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind - entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der BauNVO -, angegeben sind. Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung stellt allerdings ein allgemeines Wohngebiet dar, das ein höheren Beurteilungspegel zulässt. Darüber hinaus ist auf Grundlage der Ermittlung von Lärmemissionen durch das Gewerbegebiet sowie des entstehenden Verkehrs eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen nicht ersichtlich (siehe ausführlich Kapitel 12.4). Sollten dennoch Anhaltspunkte bei einem Betrieb dafür bestehen, dass die Immissionsbelastung (durch Lärm oder andere Emissionen) zu groß ist für die schutzwürdige Wohnnutzung, so wäre ihre spezifische Verträglichkeit der Betriebsformen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach der Bauordnung bzw. nach dem BImSchG zu prüfen.

Auch wenn der Urheber des Abstandserlasses nicht das Land Brandenburg ist, kann sich die Festsetzung dennoch auf diesen Erlass beziehen. Denn Maßstab für Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind die Eindeutigkeit und Bestimmbarkeit des Inhalts. Der Abstandserlass des Landes-Nordrhein-Westfalen hat sich an der seinerzeit geltenden Fassung der 4. BImSchV sowie weiteren Regelwerken zum Emissionsverhalten von Betrieben orientiert. Er wurde im Ministerialblatt des Landes-Nordrhein-Westfalen veröffentlicht und ist somit für jedermann öffentlich zugänglich. Nimmt eine Festsetzung Bezug auf die konkrete Version des Abstandserlasses und die diesem als Anlage beigefügte Abstandsliste 2007, so ist sie eindeutig und bestimmbar. Sie ist auch ohne weiteres geeignet, um eine Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen (Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 5. Aufl., Rn. 768). Festsetzungen in Bebauungsplänen können unmittelbar auf Abstandslisten Bezug nehmen.⁶ Ob das Land Brandenburg Urheber dieses Erlasses ist, ist unerheblich. Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Art der baulichen Nutzung fußen auf § 9 Abs. 1 Nr. 1

⁵ OVG Münster, Urt. v. 30.9.2005 – 7 D 142/04.

⁶ VG Frankfurt (Oder), Beschl. v. 28.1.1999 – 7 L 747/98, juris, 5. LS, Rn. 45; OVG Münster, Urt. v. 22.5.2014 – 8 A 3002/11, BeckRS 2014, 53032

BauGB und der BauNVO und somit auf Bundesrecht, es sind insoweit die bundesrechtlichen Maßstäbe zu erfüllen.

Zu e: Durch die Festsetzung sind Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen, unzulässig. Gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG sind Betriebsbereiche jene Bereiche, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind oder bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen. Gefährliche Stoffe im Sinne des Paragraphen ergeben sich aus Anhang 1 Teil 1 und 2 der Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso III-Richtlinie). Zu diesen Stoffen gehören beispielsweise explosive Stoffe. Teile des vorhandenen Bestands der Lausitz Propan GmbH umfassen das mit Genehmigung nach BImSchG vom 22.12.1994 bestandskräftige Flüssiggaslager für Propan mit einer Maximalkapazität von 187 t. Nach Nr. 11 des ersten Anhangs der 12. BImSchV⁷ handelt es sich dabei um einen Betrieb, bei dem der Störfallschutz berücksichtigt werden. Er bildet somit einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Die Erweiterung des Störfallbetriebs ist jedoch nicht vorgesehen, sodass die Festsetzung sicherstellt, dass keine Ansiedlung von Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG im Zusammenhang mit gefährlichen Stoffen ermöglicht wird. Eine solche Ansiedlung wäre mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung westlich der B 101 nicht vereinbar (i.V.m § 50 BImSchG).

Buchstabe f

Da die Verschärfung einer störfallrechtlichen Gemengelage im Regelfall unzulässig ist, weil dies dem Ziel der Seveso-III-Richtlinie fundamental zuwiderlaufen würde, müssen öffentliche Gebäude und Gebiete gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden, um damit den störfallrechtlichen Anforderungen 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.⁸ 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.⁹ Durch die Rechtsprechung bereits als öffentliches Gebäude im Zusammenhang mit § 3 Abs. 5d BImSchG gewertet wurden ein Garten-Center und ein Fitnessstudio.¹⁰

Buchstabe g

Gemäß Buchstabe g sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie, sofern sie keine Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO darstellen oder aufgrund anderer öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sind, unzulässig. Die festge-

⁷ Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

⁸ HessVGH, Beschl. v. 22.10.2020 – 4 B 1371/20, openJur 2020, 77677, Rn. 16.

⁹ Ebd.

¹⁰ BVerwG Urt. v. 20.12.2012 – 4 C 12/11, BeckRS 2013, 47821; VGH Mannheim Beschl. v. 29.4.2015 – 3 S 2101/14, BeckRS 2015, 46261

setzte Unzulässigkeit bezieht sich nur auf Hauptanlagen, Nebenanlagen sind weiterhin zulässig. In dem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass nach § 32a BbgBauO Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude zu errichten sind. Die Festsetzung erfolgt, da die Plangeberin Solarenergieanlagen als Hauptanlage gerade nicht in Gewerbegebieten unterbringen möchte, die über eine gute verkehrliche Anbindung verfügen und sich in der Nähe zu Siedlungen befinden. Diese sollen explizit für Gewerbe „im klassischen Sinne“ zur Verfügung stehen. Denn Solarenergievorhaben sind gerade aufgrund ihrer geringen Standortanforderungen nicht an einen bestimmten Standort gebunden und können somit auch woanders im Gemeindegebiet untergebracht werden. Damit entspricht die Festsetzung auch dem Standortkonzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Gemeinde Röderland, wonach Gewerbegebiete gerade nicht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden sollen.

Buchstabe h

Auch Anlagen für sportliche Zwecke werden für unzulässig erklärt. Aus vergleichbaren Gründen, wie sie zu den Buchstaben a bis c erläutert wurden, entspricht auch eine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke nicht den städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Röderland. Für derartige, in der Regel einem weiteren Personenkreis oder der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Nutzungen stellt das Gewerbegebiet eine nicht ausreichend städtebaulich integrierte und unabhängig vom Kfz-Verkehr nur bedingt erreichbare Lage dar. Diese Festsetzung gilt subsidiär zu Buchstabe f, sodass sie als Auffangtatbestand alle Anlagen für sportliche Zwecke erfasst, die nicht bereits ein öffentliches Gebäude oder Gebiet nach § 3 Abs. 5d BImSchG darstellen.

Buchstabe i

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, erfolgt, da es sich um eine schutzwürdige Nutzung handelt. Da es sich beim angrenzenden Betrieb auf den südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen um einen Störfallbetrieb handelt, wird die Ansiedlung von betrieblichem Wohnen unzulässig, um Belangen der menschlichen Gesundheit Rechnung zu tragen.

Buchstabe j

Auch eine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entspricht nicht den städtebaulichen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Röderland. Wie bereits zu Buchstabe a und b ausgeführt, ist die Lage dafür ungeeignet.

Buchstabe k

Ähnliches gilt zudem für Vergnügungsstätten, deren Zulässigkeit daher ebenfalls ausgeschlossen wird. Einzelne Arten von Vergnügungsstätten können sich sogar negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Dem soll durch einen Nutzungsausschluss entgegengewirkt werden.

Buchstabe l

Auch Beherbergungsgewerbe ist aus den unter Buchstabe a und b aufgeführten Gründen nicht zulässig. Die Ansiedlung wäre mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Röderland nicht vereinbar.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl, hier 1,0

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

- Firsthöhe in Meter als Höchstmaß, hier 101,0 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Begründung:

Um die Versiegelung und Überdeckung des Bodens sowie eine sinnvolle Nutzung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung bzw. Lagerhalle zu regeln, werden die zulässige Grundfläche und die Firsthöhe in Meter als Höchstmaß festgesetzt.

Zur GRZ:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen baulichen Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden.

Zur Herleitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Fläche zu ermitteln, die nach dem derzeitigen Layout für das der Planung zugrunde liegende Vorhaben durch die Lagerhalle und Erschließungsflächen versiegelt wird.

Fläche	Größe (m ²)	Überbaute/versiegelte Fläche (m ²)	GRZ (rechn.)	GRZ (festgesetzt)
Gewerbegebiet	8.000	7.000	0,875	1,0

Aus der vorstehenden Berechnung ergibt sich, dass die GRZ ca. 0,875 betragen muss, um das geplante Vorhaben zulassen zu können. Um jedoch ein gewisses Maß an Flexibilität zu wahren und nachträgliche Modifikationen des Vorhabens zu ermöglichen und da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird die GRZ mit 1,0 festgesetzt. Damit ist die festgesetzte GRZ höher als der Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Fläche des Gewerbegebiets bereits auf ein Mindestmaß reduziert wurde. So wurden Flächen, die theoretisch auch als überlagernde Festsetzungen Teil des Baugebiets sein können, aus dem Gewerbegebiet ausgespart. Das betrifft sowohl die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bei der grundsätzlich zulässigen Einbeziehung dieser Flächen in das Gewerbegebiet bei gleichzeitiger Überlagerung ergäbe sich eine rechnerische GRZ von <0,5. Weiterhin ist es auch im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll, die Eingriffsfläche möglichst kompakt zu halten, um ein zu großes flächiges Ausmaß der potenziellen Versiegelungen auszuschließen. Das korrespondiert aber notwendigerweise mit einer höheren GRZ.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu beachten, dass sich diese sowohl auf die Hauptanlagen (das ist die Lagerhalle selbst) als auch z.B. auf Zufahrten sowie Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO bezieht. Im vorliegenden Planfall erfolgt keine Differenzierung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Durch die nach § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige Grundfläche der Gebäude begrenzt. Die planerisch eröffnete GRZ von 1,0 geht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Da die GRZ grundstücksbezogen ist, muss sie auf jedem Baugrundstück eingehalten werden.

Aus den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ergibt sich eine rechnerische BMZ von 10,0, was dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht.

Zur Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe wird in m in NHN auf 101,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Durch die Festsetzung der Firsthöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Zugleich ist die Höhe erforderlich um zweckmäßige Gebäudekörper für gewerbliche Einrichtungen errichten zu können. Die Höhe orientiert sich zudem an der festgesetzten Firsthöhe des angrenzenden Gewerbegebiets. Somit ist die Festsetzung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes verträglich.

Die Festsetzung zur Firsthöhe wird über TF2 weiter konkretisiert.

TF 2 – Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO

Begründung:

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind regelmäßig gewisse Gebäudeteile höher als das Gebäude selbst, wie z.B. Anlagen der solaren Strahlungsenergie oder einzelne Antennen. Die Festsetzung ermöglicht somit, dass eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe für solche Gebäudeteile ausnahmsweise eröffnet wird. Damit stellt die Festsetzung u.a. sicher, dass erneuerbare Energien in Form von solarer Strahlungsenergie genutzt werden können und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann.

Die Festsetzung soll allerdings nicht dazu führen, dass eine Überschreitung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung unverträglich wird. Daher wird die zulässige Überschreitung auf 1,5 m beschränkt. Auch darf die Überschreitung nur ausnahmsweise erfolgen, da technische Aufbauten eine prägende Wirkung entfalten können.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die für die Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenzen ergeben das Baufenster, in dem die Hauptanlage errichtet werden kann und setzen somit den Rahmen für die städtebauliche Gestalt des Vorhabens. Bis an die Baugrenze darf gebaut werden, dies ist aber nicht zwingend. Dadurch wird der städtebaulichen Gestalt ein Rahmen gesetzt, aber auch Spielraum für die genaue Ausgestaltung gewahrt.

Die Baugrenzen sind je nach Umgebung mit einem unterschiedlichen Abstand zum Geltungsbereich festgesetzt: Befindet sich unmittelbar angrenzend der Weg „An d. B 101“ oder das angrenzende Gewerbegebiet, verlaufen sie in einem Abstand von 3,0 m parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier wird lediglich der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 7,0 m eingehalten. Dieser Abstand ist aufgrund von Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) erforderlich. Gemäß § 9 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Zugleich trägt die Baugrenze naturschutzfachlichen Belangen Rechnung, denn bei der Fläche zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze handelt es sich um einen potenziellen Lebensraum der Zauneidechse (streng geschützte Art). Darüber hinaus orientiert sich die Baugrenze an der des angrenzenden Gewerbegebiets. Somit wird sichergestellt, dass Gebäudekörper entlang der westlichen Grenze nicht stark hervortreten und Landschaftsbildbelange berücksichtigt werden.

Zur östlichen Seite des Gewerbegebiets hält die Baugrenze keinen Abstand zur privaten Grünfläche bzw. zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein. Bauliche Hauptanlagen können somit bis an die private Grünfläche und die Fläche zum Anpflanzen heran errichtet werden. Es ist nicht erforderlich, von den genannten Flächen Abstand zu halten: Auch ohne Abstand können qualitative Pflanzungen entwickelt werden.

Insgesamt sind die Baugrenzen so gewählt, dass eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet wird, um so auch privaten Baubelangen gerecht zu werden. Gleichzeitig sind die Baugrenzen nicht so festgesetzt, dass dem Grundstückseigentümer auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei einer GRZ von 1,0 die volle Ausschöpfung der GRZ ermöglicht wird. Da die Festsetzung der GRZ und die der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen unterschiedlichen Zwecken dienen, ist dies zulässig.¹¹

7.4.2 Bauweise

Es wird keine Bauweise im Bebauungsplan selbst festgesetzt.

7.5 Grünflächen

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Grünflächen getroffen:

3. Grünflächen

- Private Grünfläche „Pflanzungen, Aufschüttung, Versickerung“

¹¹ BVerwG, B.v. 19.12.2007 - 4 BN 53.07 -, JurionRS 2007, 44945; BVerwG, B.v. 29.7.1999, - 4 BN 24/99 -, BauR 1999, 1435

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann eine Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.¹² Es ist nicht erforderlich, dass sie ganz oder auch überwiegend begrünt sind. Von Bedeutung ist, dass die Grenze der Nutzungsart der Grünfläche nicht überschritten wird: Der Schwerpunkt muss in der Nutzung als Grünfläche liegen. Bauliche Anlagen dürfen nur eine untergeordnete Bedeutung einnehmen¹³ und sind auch nur zulässig, wenn eine Zweckbestimmung festgesetzt wird und sie dieser dienen. Wird keine Zweckbestimmung festgesetzt, hätte dies zur Folge, dass auch keine baulichen Anlagen zulässig wären.¹⁴

Folglich wird für die vorliegende Planung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzungen, Aufschüttung, Versickerung“ festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, da innerhalb der Grünfläche sowohl Anpflanzungen und Aufschüttungen erfolgen als auch Anlagen zur Versickerung Platz finden sollen. Die Zweckbestimmung stellt sicher, dass bauliche Anlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig sind. Im Zusammenspiel mit der Überlagerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Grünfläche erforderlich, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt, da diese nicht für die Allgemeinheit zugänglich sein soll.

Über TF 3 wird die private Grünfläche weiter konkretisiert.

TF 3 – Private Grünflächen

In der festgesetzten privaten Grünfläche sind

- Aufschüttungen in einem Umfang von 0,0855 m² je m² 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 11.689 m² groß. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Aufschüttung von 1.000 m² innerhalb der privaten Grünfläche.

Begründung:

Die TF 3 stellt sicher, dass Aufschüttungen und Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und ähnliche Maßnahmen gleicher Wirkung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig sind.

Zu Aufschüttungen:

¹² OVG Münster Ur. v. 4.7.2012 – 10 D 29/11.NE, BeckRS 2012, 55607

¹³ Vgl. OVG Magdeburg Ur. v. 2.2.2016 – 2 L 7/14, BeckRS 2016, 47611; OVG Koblenz Ur. v. 29.7.2020 – 8 C 11423/19, BeckRS 2020, 19363

¹⁴ OVG NRW, Ur. V. 09.07.2025 – 10 D 17/23. NE, in: BauR 12 2025, 1776

Gemäß § 29 BauGB gelten auch für Aufschüttungen größeren Umfangs §§ 30 bis 37 BauGB. Somit darf auch eine Aufschüttung im Sinne von § 30 BauGB den Festsetzungen nicht widersprechen. Die Festsetzung TF 3 ist somit für die Zulässigkeit der Aufschüttung innerhalb der privaten Grünfläche erforderlich. Bodenaushub, der im Rahmen der Baumaßnahmen im Gewerbegebiet anfallen, kann somit auf der privaten Grünfläche aufgeschüttet werden. Dies ist auch mit der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vereinbar, da der Umfang der Aufschüttung begrenzt wird. Über TF 3 wird eine Aufschüttung in einem Umfang von 0,0855 m² je m² privater Grünfläche ermöglicht. Die Angabe erfolgt in einer Verhältniszahl, da diese grundstücksbezogen ist. Somit muss sie auf jedem Baugrundstück eingehalten werden. Zugleich dient die Begrenzung der zulässigen Aufschüttung dazu, den Charakter der festgesetzten Grünfläche zu erhalten.

Eine Begrenzung der maximalen Höhe für die Aufschüttungen, ist nicht erforderlich. Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt, dass

Zu Mulden und Rigolen:

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Gemäß S. 2 kann explizit festgesetzt werden, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Davon wird hier allerdings im Sinne der planerischen Zurückhaltung kein Gebrauch gemacht und stattdessen die Zulässigkeit von Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen und ähnlichen Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt. Dies begründet sich wie folgt:

Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand 1 bis 2 m; die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegt im hohen Bereich. Grundsätzlich kann also darauf vertraut werden, dass die Versickerung möglich ist, auch deshalb, da die Versickerung im angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls ohne Einleitung ins Abwasser erfolgt, sondern über Versickerungsschächte. Der Abstand zwischen der Versickerungsmulde und dem Grundwasser muss mindestens 1 m betragen, damit das Wasser über die belebten Bodenzonen gereinigt werden kann. Sollte der Grundwasserflurabstand nicht ausreichen, so kann durch die Zulässigkeit der Versickerungsanlagen die Reinigung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Zudem kann über die Versickerungsanlagen die Rückhaltung des Niederschlagswassers sichergestellt werden. 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. Weitere Festsetzungen zur Versickerung bedarf es somit nicht.

Die Festsetzung widerspricht nicht der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen bzw. dem Charakter der Grünfläche. Innerhalb von Mulden und über Rigolen sind Anpflanzungen grundsätzlich möglich. Es ist Sache des Bauherren, die Einhaltung der in TF 4 geregelten Pflanzdichte auch unter Berücksichtigung möglicher Mulden und Rigolen nachzuweisen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Eingriffsermittlung und Ausgleichskonzept

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erstmals ein Eingriff in bis dato baulich nicht genutzte Flächen zugelassen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Eingriffsermittlung und des Ausgleichskonzepts dargestellt. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung sowie auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag und den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Eingriffsermittlung

Schutzgut Fläche und Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche lässt sich prinzipiell über die Festsetzung der GRZ sowie die Wertigkeit des vorgefundenen Bodens ermitteln. Für die vorliegende Planung ergibt sich auf Basis der GRZ von 1,0 und der Zulässigkeit von Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünfläche ein zulässiger Eingriff von 9.000 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff aufgrund der landwirtschaftlichen Überprägung auf Böden mit einer verringerten Naturnähe erfolgt.

Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Planung reduziert sich durch den planerisch eröffneten Eingriff die versickerungsfähige Fläche.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Planung wird eine Überbauung von 8.000 m² planerisch eröffnet. Mit der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen verändert sich das Kleinklima. Die zulässigen Aufschüttungen im Umfang von maximal 1.000 m² wirken sich nicht auf das Schutzgut aus.

Schutzgut Tiere

Auf Basis einer 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. Das vereinzelte Vorkommen von Zauneidechsen westlich außerhalb des Plangebietes ist nicht auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen

Durch die vorliegende Planung 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 im Zuge der Umsetzung der Planung verfüllt werden. Da der Graben kein Wasser führt, besitzt er keine Lebensraumfunktion für an Gewässer gebundene Tier- und Pflanzenarten. Bäume oder sonstige Gehölzbestände sind durch die Planung nicht betroffen.

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft

Unnötige Eingriffe in die Bodenfunktionen werden für einen Teil der Flächen durch die Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Herstellung der Überbauung vermieden. Die Maßnahme vermeidet auch, dass sich die nicht-versickerungsfähige Fläche unnötigerweise erhöht und sich das Kleinklima negativ verändert.

Über die textliche Festsetzung TF 7 wird die Maßnahme gesichert und damit die Vermeidungsmaßnahme V 1 gemäß dem Umweltbericht umgesetzt.

Schutzgut Tiere

Um den potenziellen Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft zu erhalten, wird 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“ ausgewiesen. Damit wird vermieden, dass der potenzielle Lebensraum der Zauneidechse verloren geht und die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2_{AFB} geregelt.

Weitere (artenschutzrechtliche) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima und Luft werden mangels einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht festgesetzt. Dazu gehören der bauzeitliche Schutz von Feldhecken und Bäumen und ein Reptilienschutzzaun während der Bauzeit. Die Maßnahmen können aber vertraglich gesichert werden oder, sofern die Vermeidungsmaßnahmen dem potenziellen Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorbeugen, im Zulassungsverfahren beauftragt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgüter Fläche und Boden und Pflanzen

Da keine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden 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 herabgesetzt 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.

Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird das Anlegen einer Strauchfläche festgesetzt. Die Maßnahme ist über die textliche Festsetzung TF 4 gesichert; im Ergebnis wird somit die Ausgleichsmaßnahme A 1 gemäß dem Umweltbericht geregelt.

Dadurch wird allerdings nicht der vollständige Ausgleich für das Schutzgut Boden innerhalb der privaten Grünfläche erbracht, 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.

Die Kompensation des Vegetationsverlustes erfolgt ebenfalls über das Anlegen der Strauchfläche (Ausgleichsmaßnahme A 1 und TF 4). Damit ist der Eingriff vollständig kompensiert. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biototypen können auf der gleichen Fläche multifunktional kompensiert werden.

Detallierte Ausführungen sind dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen.

7.6.2 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe b BauGB

Begründung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie zu deren Erhaltung. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um einen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten und den nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleich zu sichern.

Die Fläche dient der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Innerhalb der Fläche sind Pflanzungen in Form von Strauchpflanzungen vorgesehen. Damit werden die planerisch eröffneten Eingriffe kompensiert.

Durch die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird durch die TF 4 konkretisiert. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird durch TF 5 weiter konkretisiert.

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 m² 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 m² innerhalb der privaten Grünfläche gemäß TF 3, ergibt sich eine restliche Fläche von ca. 10.698 m², die zu bepflanzen ist.

Pflanzliste

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u><i>Berberis vulgaris</i></u>	<u>Gemeine Berberitze</u>

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u><i>Cornus sanguinea</i></u>	<u>Blutroter Hartriegel</u>
<u><i>Corylus avellana</i></u>	<u>Hasel</u>
<u><i>Crataegus laevigata</i></u>	<u>Zweigrifflicher Weißdorn</u>
<u><i>Crataegus monogyna</i></u>	<u>Eingrifflicher Weißdorn</u>
<u><i>Crataegus</i> Hybriden agg.</u>	<u>Weißdorn</u>
<u><i>Cytisus scoparius</i></u>	<u>Besenginster</u>
<u><i>Euonymus europaeus</i></u>	<u>Pfaffenhütchen</u>
<u><i>Prunus spinosa</i></u>	<u>Schlehe</u>
<u><i>Rhamnus cathartica</i></u>	<u>Kreuzdorn</u>
<u><i>Rosa canina</i></u>	<u>Hundsrose</u>
<u><i>Rosa corymbifera</i></u>	<u>Artengruppe Heckenrose</u>
<u><i>Rubus idaeus</i></u>	<u>Himbeere</u>
<u><i>Salix caprea</i></u>	<u>Sal-Weide</u>
<u><i>Sambucus nigra</i></u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u><i>Viburnum opulus</i></u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>

Begründung

Gemäß TF 4 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Strauchfläche zu entwickeln. Durch die Festsetzung wird die Ausgleichsmaßnahme A1 gemäß Umweltbericht gesichert. Die Entwicklung einer Strauchfläche ermöglicht die Kompensation des Schutzgut Pflanzen und zum Teil des Schutzgut Bodens. Zudem wirkt sich die Maßnahme nach Umsetzung positiv auf die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild aus. Um sicherzustellen, dass die Strauchfläche die Eingriffe kompensiert, ist die angegebene Qualität erforderlich.

Satz 1 stellt klar, dass die Fläche, die für Aufschüttungen in Anspruch genommen wird, nicht mit Sträuchern zu bepflanzen ist, da auf diesen nicht sichergestellt werden kann, dass die Sträucher dauerhaft ausreichend Wasser erhalten. Erfolgt keine Aufschüttung, so reduziert sich die Fläche auf der eine Strauchfläche zu entwickeln ist, um den Anteil der nicht oder nicht vollständig im Rahmen des zulässigen für Aufschüttungen in Anspruch genommen wird. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind somit mindestens 10.698 Sträucher unabhängig davon, ob und wie viel Fläche durch Aufschüttungen beansprucht wird, zu pflanzen.

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

Begründung:

Aufgrund der vorgefundenen Biotope und natürlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Randbereich entlang der B 101 um einen potenziellen Lebensraum der Zauneidechse. Gemäß des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen gehört die Zauneidechse zu den besonders geschützten Arten. Für besondere geschützte Arten gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dabei § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG von Bedeutung. Grundsätzlich ist der besondere Artenschutz vorhabenbezogen im Genehmigungsverfahren zu prüfen und eine abschließende Regelung ist im Bebauungsplan noch nicht gefordert, allerdings eine Prüfung, ob der Bebauungsplan vollziehbar und somit erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB ist. Um sicherzustellen, dass die Zugriffsverbote nicht verletzt werden und um somit mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse zu überwinden, wird der Randbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die es als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten gilt. Würde eine Festsetzung dahingehend nicht erfolgen und ein Eingriff in die benannten Randbereich zulässig sein, so könnten zwar ein Ausgleich stattdessen auch in Form von CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG erfolgen. Jedoch verfolgt die Gemeinde Röderland explizit das Ziel, keine weiteren Flächen für den Ausgleich benötigen zu müssen.

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

Begründung:

Aufschüttungen im Sinne von TF 2 sind durch Begrünung vor Erosion zu schützen. Damit ist sichergestellt, dass insbesondere bei stärkeren Regenfällen, keine Erosionen und mögliche Nachteile für Grundstücksnachbarn entstehen.

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

Begründung:

Um Eingriffe in Natur und Landschaft – in dem Fall in die Schutzgüter Boden und Wasser – zu mindern, wird festgesetzt, dass mindestens 12,5 % der Flächen der Baugrundstücke innerhalb

des Gewerbegebiets in luft- und wasserdurchlässiger Art und Weise zu überbauen sind. Vollversiegelungen sind für diese Zwecke unzulässig. Neben der Vollversiegelung sind auch Befestigungen, die die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Hierzu gehören u.a. Betonunterbauten, Fugenvergüsse, Asphaltierungen oder Betonierungen. Luft- und wasserdurchlässige Materialien und Aufbauten ermöglichen den Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre und eine natürliche Versickerung. Somit tragen sie zur Grundwasserneubildung bei. Die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermächtigt ausdrücklich zu einer solchen Festsetzung, die auch hinreichend bestimmt ist.¹⁵

7.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan selbst werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die externe Erschließung soll über die Landesstraße L 101 sowie den Weg „An d. B 101“ erfolgen.

Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Dies bestätigt das Straßenverkehrsamt des Landkreises Elbe-Elster im Rahmen der Stellungnahme vom 10.12.2025.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist zudem die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung des Vorhabens und der damit in Anspruch genommenen Buchgrundstücksflächen nachzuweisen. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung bezieht sich somit auf das beantragte Bauvorhaben, nicht auf das Baugrundstück. Nachweise der Erschließung der jeweils berührten Einzelbuchgrundstücke sind entbehrlich.

8. 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.

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen vollzugsfähig. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag sowie aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung vorliegt.

Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

¹⁵ Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 24.7.2000 – 7a D 179/98.NE, BauR 2001, 62 sowie Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kap. B 20.1, S. 7/8

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

Begründung:

Die nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee ist den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG gleichgestellt und darf nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich beeinträchtigt werden.

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.

Begründung:

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland ist zum Schutz von Bäumen die Beseitigung der Bäume verboten bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Die Baumschutzsatzung enthält auch Regelungen zu Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlung.

Störfallbetrieb

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

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).

Aus dem Gutachten „Störfallauswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS-18“ für den Betriebsbereich der Lausitz Propan gehen einzuhaltende Sicherheitsabstände hervor. Dieser für überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege und Freizeitgebiete zu berücksichtigende Schutzabstand beträgt bis zu 137 m. Daraus ergibt sich, dass der Großteil des Plangebiets bzw. des künftigen Gewerbegebiets innerhalb des Sicherheitsbereichs liegt.

9. Nachrichtliche Übernahme

Bauverbot für Hochbauten

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

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt, da gemäß TF 3 innerhalb der privaten Grünfläche Aufschüttungen zulässig sind. Somit bedarf es der Klarstellung, dass innerhalb der Anbauverbotszone Aufschüttungen in der festgesetzten privaten Grünfläche eben nicht zulässig sind.

10. Alternativen

Potenzielle Standortalternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung untersucht und an dieser Stelle nicht erneut wiedergegeben. Es ist festzuhalten, dass sich die Fläche anbietet, da sie die wesentlichen Kriterien zur Erreichung des Planungsziels erfüllt: Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet sowie die Nähe zur Bundesstraße, wodurch 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.

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

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erfolgt deshalb, da es der ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben und insbesondere der Unterbringung einer Lagerhalle dienen soll. Die Unterbringung von Gewerbe ist zwar auch in anderen Baugebieten möglich, deren Zweckbestimmung und zulässiger Störgrad dient jedoch nicht dem Planungsziel: Weder ist eine Nutzungsmischung mit anderen Hauptnutzungen beabsichtigt, noch sollen erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden- 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. 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.

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Röderland und der Lausitz Propan GmbH (Vorhabenträger) wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. folgende Inhalte regelt:

- Kostenübernahme für die Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger;
- Verpflichtung zur Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag;
- Klausel zur Übernahme der vertraglichen Verpflichtungen für Rechtsnachfolger;
- Haftung;

- Wirksamkeit und salvatorische Klauseln.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

12. Auswirkungen der Planung

12.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Ansiedlung von Gewerbe schafft zum einen neue Arbeitsplätze und zum anderen stellt sie durch Gewerbesteuererinnahmen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Gemäß der Berechnung zu den Verkehrszahlen in Kapitel 12.3 ist aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur für das vorliegende Gewerbegebiet mit 10 Beschäftigten zu rechnen, die gleichzeitig und vor Ort arbeiten.

Die Ansiedlung von Gewerbe kann sich zudem auch auf die Standortwahl anderer Unternehmen auswirken und zu deren Ansiedlung führen (Clusterbildung), was sich positiv auf die Wirtschaftsentwicklung auswirkt.

12.2 Bevölkerung

Durch die vorliegende Planung werden Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert, wodurch ein Zuzug möglich ist und die bestehende Bevölkerungsstruktur stabilisiert wird.

12.3 Verkehr

Grundsätzlich ausschlaggebend für das abstrakt zu erwartende Verkehrsaufkommen durch ein Gewerbegebiet ist die Größe des Gewerbegebiets und dessen Lage und Nutzungsstruktur. Die Nutzungsstruktur ergibt sich für die vorliegende Planung durch die TF 1. Daraus ergibt sich in Anwendung anerkannter Methoden die Anzahl von Beschäftigten, Kunden und Besuchern sowie das Aufkommen des Wirtschaftsverkehrs. Die nachfolgenden Auswirkungen basieren auf einer Ermittlung nach Bosserhoff et al.¹⁶

Die Beschäftigtennettodichte liegt in einem Gewerbegebiet bei 60-300 Beschäftigten pro ha Fläche. Während sich die Bruttodichte auf das gesamte Gewerbegebiet bezieht, liegt der Nettodichte das Nettobauland zugrunde. Da die GRZ mit 1,0 festgesetzt wird, ist hier keine weitere Differenzierung nötig. Es ist zu berücksichtigen, dass untere Werte der Beschäftigten vorwiegend bei Lagerflächen und obere Werte bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen erreicht werden. Für das vorliegende Gewerbegebiet kommen Büro- und Dienstleistungsnutzungen und publikumsorientierte Nutzungen aufgrund der nicht-integrierten Lage nicht in Betracht und werden über die TF 1 verbindlich ausgeschlossen. Stellt man als unteren Wert eine Nettodichte von 60 Beschäftigten ein, so entspricht dies bei 0,8 ha Gewerbegebiet, und einer GRZ von 1,0 im Ergebnis 0,8 ha Nettobauland, was etwa 48 Beschäftigten entspricht. Dieser Wert erscheint jedoch aufgrund der konkreten örtlichen Umstände weiterhin sehr hoch. Es wird daher für die vorliegende Planung von dem unteren Wert der Beschäftigtenzahl eines Industriegebiets ausgegangen, da das der zulässigen Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets näher kommt. Demnach liegt die Zahl der Beschäftigten bei 10 pro ha. Bei 0,8 ha Nettobauland entspricht dies etwa 8 Beschäftigten.

Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten (Weg zur/von der Arbeit und in der Mittagspause) beträgt bei Produktionsbetrieben, Transportgewerbe und Einzelhandel 2,0 bis 2,5, bei Hand-

¹⁶ 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.

werk und Dienstleistungen/Büro 2,5 bis 3,0 Wege pro Beschäftigtem und Tag. Da Büronutzungen bereits über die TF 1 ausgeschlossen werden, wird von 2,0 bis 2,5 Wegen ausgegangen. Demnach werden durch die Beschäftigten 16 bis 20 Wege zurückgelegt. Auch zu berücksichtigen ist, dass zum Teil Wege der Beschäftigten durch den ÖPNV abgedeckt werden und sich Fahrgemeinschaften bilden können, wodurch sich die Fahrten des MIV reduzieren.

Der Kundenverkehr spielt aus den genannten Gründen nur eine sehr untergeordnete Rolle, Einzelhandelnutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden hier 0,5 bis 1 Wege pro Beschäftigtem angesetzt, es ergeben sich insgesamt weitere 4 bis 8 Wege.

Zuletzt ist auch der Wirtschaftsverkehr beim Gesamt-Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Dieser setzt sich zusammen aus dem Anteil an Wegen, die von dort Beschäftigten unternommen werden und solchen, die „von außen“ eingetragen werden, beispielsweise durch An- und Ablieferverkehr. Der Wirtschaftsverkehr durch Beschäftigte beträgt 0,5 bis 2,0 Wege pro Beschäftigtem. Der externe Güterverkehr kann vereinfacht als Zuschlag mit 5 bis 30 % zu den für das Gebiet ermittelten Fahrten der Beschäftigten hinzugerechnet werden.

Bei 8 Beschäftigten ergibt sich ein Wirtschaftsverkehr durch die Beschäftigten von 4 - 16. Der Wirtschaftsverkehr „von außen“ liegt bei 0,8 bis 1,0 Wegen (Anteil 5%) bis hin zu 4,8 bis 6,0 (Anteil 30%) (Durch das der Planung zugrunde liegende Vorhaben wird gemäß dem Vorhabensträger ein Wirtschaftsverkehr von nur 2 LKW-Fahrten pro Tag verursacht).

12 Beschäftigte	
Wege Beschäftigte	16 - 20 Wege
Wege Kunden	4 - 8 Wege
Wirtschaftswege „intern“	4 - 16 Wege
Wirtschaftswege „von außen“	0,8 bis 1,0 (5 %), 4,8 bis 6,0 (30 %)

Zusammenfassend würde sich im Worst-Case ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 50 Fahrten ergeben. Gemäß der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2021 beträgt die Gesamtzahl im Abschnitt 020 der B101 4655 Kfz/Tag, wovon 509 Kfz dem Schwerverkehr (über 3,5 t) zuzuordnen sind.¹⁷ Gemäß der Verkehrsprognose für das Land Brandenburg beträgt die Gesamtzahl 5000 Kfz/Tag, wovon etwa 8 bis 12 % dem Schwerverkehr zuzuordnen sind.¹⁸ Bei 4655 Kfz/Tag ergibt sich eine Verkehrssteigerung von ca. 1,1 %, wobei ein geringeres Verkehrsaufkommen durch die Plangeberin als wahrscheinlicher eingeschätzt wird. Bei künftig 5000 Kfz/Tag werden überschlägig ca. 1 % durch die vorliegende Planung verursacht.

Im Ergebnis ist es nicht ersichtlich, dass durch die Festsetzung des Gewerbegebiets ein unverhältnismäßig hohes und durch die B 101 nicht tragbares Verkehrsaufkommen ermöglicht wird.

12.4 Emissionen

Gemäß § 50 Satz 1 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 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und

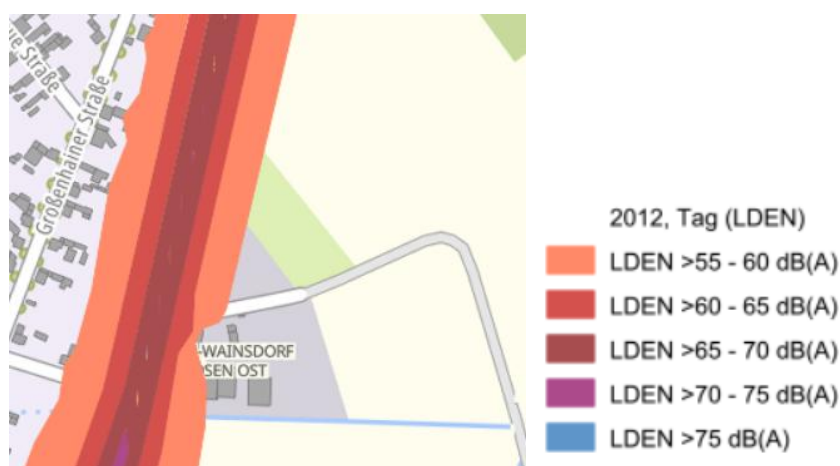
¹⁷ <https://www.ls.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LK%20EE.pdf>, <https://www.ls.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/strassennetzviewer/>

¹⁸ https://www.ls.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/RE2020_02_%20Anlage%202_Region%20S%C3%BCd.pdf

unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Über TF 1 Abs. 2 Buchstabe e wird daher ausgeschlossen, dass eine Erweiterung des Störfallbetriebs im benachbarten Gewerbegebiet ermöglicht wird. Des Weiteren werden über TF 1 Abs. 2 Buchstabe d die Ansiedlung von Gewerbe, das aufgrund seiner Geräusch- oder Schadstoffemissionen gerade dazu geeignet ist, gegenüber der westlich der B 101 gelegenen Wohnnutzung beeinträchtigende Wirkungen zu erzeugen, ausgeschlossen. Emissionen werden somit bereits reduziert.

Hinsichtlich der Lärmemissionen ist bei städtebaulichen Planungen grundsätzlich die DIN 18005:2023-07 einschlägig. 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. Grundsätzlich gelten gemäß der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts als noch verträglich. Das Gewerbegebiet der vorliegenden Planung hat eine Größe von 0,8 ha. Zusammen mit den umliegenden Gewerbegebieten ergeben sich ca. 3,2 ha. Der DIN 18005:2023-07 nach müsste der Abstand schutzbedürftiger Nutzungen zum Gewerbegebiet bei einem unterstellten Flächenschalleistungspegel des Gewerbegebiets von 65 dB(A) mehr als 25 m und weniger als 35 m betragen, um einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) zu erreichen. Mit einem Abstand von 80 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnbebauung) der vorliegenden Planung werden diese Richtwerte für ausreichende Abstände tagsüber übererfüllt. 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.¹⁹ Somit kann mit Sicherheit und ohne weitere gutachterliche Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass keine Lärmkonflikte aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms bestehen.



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

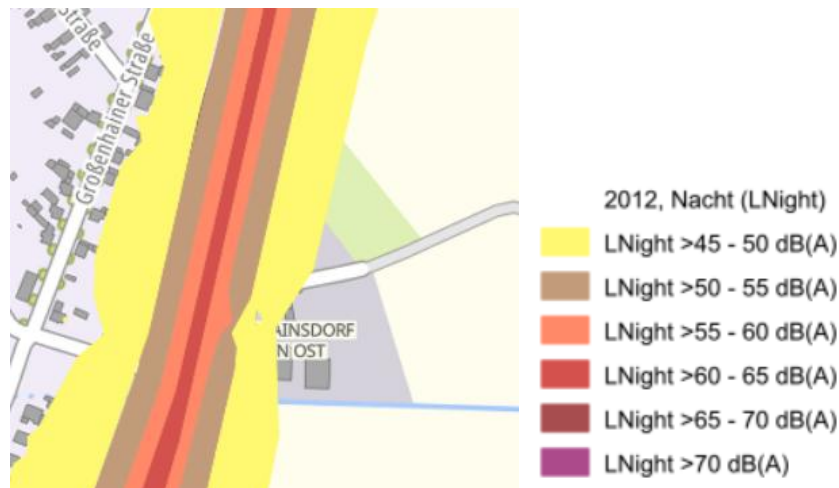


Abbildung 5 und 6: Straßenverkehrslärm Tag und Nacht, Brandenburg 2012 im Geoportal Brandenburg

Für den Verkehrslärm stehen Lärmkarten für die B 101 aus dem Jahr 2012 zur Verfügung (s. Abb. 4 und 5). Diese wurden aufgrund der landesweiten Verkehrszählung an Bundesstraßen modelliert, die in 2010 stattfanden. Nach den damaligen Zählungen liegt eine Verkehrsbelastung von 3.292 Kfz/24h vor, sie ist deutlich geringer als die Ergebnisse der letzten Zählung 2021 (s. Kapitel 9.3). Es ist somit von einer größeren Betroffenheit der angrenzenden Wohnbebauung von Verkehrslärm auszugehen. Somit kann konstatiert werden, dass bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 für Verkehrslärm tagsüber und nachts überschritten werden. Zugleich bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts auch nur annähernd erreicht werden.

Die zusätzlichen, durch die Planung entstehenden Verkehrslärmemissionen sind abhängig von der Nutzungsstruktur und Größe des Gewerbegebiets. Durch planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich lärmtechnisch kaum bemerkbar machen. Als Faustregel gilt: Eine Verdopplung der Lärmquellen bedeutet eine Zunahme des Beurteilungspegels um 3 dB(A). Lärmpegelzunahmen unterhalb von 1 dB(A) sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar und unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung regelmäßig auch nicht abwägungserheblich.²⁰ Durch die planbedingte Verkehrszunahme von gerade einmal 1,1 % des DTVw 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 Flächennutzungsplanänderung 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. Der Bebauungsplan ist in jedem Fall vollziehbar; 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

²⁰ OVG Lüneburg, Urt. v. 24.6.2015 – 1 KN 138/13, BauR 2015, 1624.

Bedenken gegen die Planung. Weitere Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

12.5 Bodenschutz, Klimaschutz

Durch das Vorhaben werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Bei einer GRZ von 1,0 und einer Größe des Baugebiets von 8.000 m² und unter Anbetracht der TF 7 können 7000 m² vollversiegelt werden. Dadurch werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Zur Kompensation des planerisch eröffneten Eingriffs werden innerhalb der privaten Grünfläche bzw. Fläche zum Anpflanzen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Nach Satz 4 dieser Regelung ist die Inanspruchnahme unter der Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen auch besonders zu begründen. Die gemeindeweite Alternativenprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans hat ergeben, dass keine geeigneten Innenbereichsflächen für die Ansiedlung von Gewerbe bestehen. Das resultiert nicht nur aus nicht verfügbaren Innenentwicklungspotenzialen, sondern aus dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, das bei der Planung stark emittierender Anlagen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.

Zudem eignen sich die Flächen des Plangebiets aus den folgenden Gründen: Die Flächen schließen bereits an Gewerbeflächen an und sind durch die B 101 sowie die Bahnstation „Präsen Ost“ gut erschlossen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung – Ressourcenschonung – Rechnung getragen, trotz der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Denn durch die vorliegende Planung wird Bestandsinfrastruktur genutzt und eine verkehrssparende Siedlungsstruktur entwickelt. Außerdem ist auch zu berücksichtigen, dass es keine landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Ertragswerten sind. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist damit abwägungsgerecht und begründet.

Nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob der Ausgleich auch vorrangig durch andere Maßnahmen als die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgen kann. Da die Grünfläche allerdings im Zusammenhang mit der gewerblichen Baufläche stehen soll, ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche nicht vermeidbar. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für die Planung somit aus der Nutzung genommen.

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima: Durch die gewerbliche Nutzung verändert sich das Kleinklima durch die Errichtung baulicher Anlagen und Versiegelung. Dass sich die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der Größe des Gewerbegebiets nachteilig auf die Umgebung auswirken, ist nicht ersichtlich.

Die zusätzlich entstehenden Treibhausgasemissionen durch den im Zusammenhang mit Gewerbe entstehenden zusätzlichen Verkehr sowie den Bautätigkeiten sind als gering einzuschätzen.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz können dem Umweltbericht entnommen werden.

12.7 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Der Haushalt der Gemeinde wird durch die Planung nicht belastet. Es fällt lediglich der Aufwand an, den die Verwaltungsmitarbeiter im Rahmen des Verfahrens als Arbeitszeit investieren. Sofern im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens gutachterliche Untersuchungen notwendig sein sollten, wird der Vorhabenträger die entstehenden Kosten übernehmen.

13. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzungsart	Größe in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet	8.000	39,5
Private Grünfläche	11.698	57,7
Fläche für Maßnahmen	569	2,8
SUMME	20.267	100,0

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

14.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) fand mit Schreiben vom 14.11.2025 und mit einer Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 16.12.2025 statt. Es wurden insgesamt 52 Behörden, TöB und Nachbargemeinden angeschrieben, von denen 32 geantwortet haben.

Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung ein; Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

14.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.12.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Röderland (Jahrgang 33, Nr. 12) bekanntgemacht. Die Unterlagen wurden im Zeitraum vom 11.12.2025 bis 15.01.2026 im Internet veröffentlicht und lagen parallel in der Gemeinde Röderland, Am Markt 1, 04932 Röderland aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

14.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

14.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

15. Schlussabwägung

Wird fortgeschrieben.

VI 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.
- 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.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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.
- 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).

VII ANHANG