

Gemeinde Röderland

Am Markt 1

04932 Röderland



BEGRÜNDUNG

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Röderland

Entwurf

Planverfasser



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Bearbeiter:

Milena Kisters, M. Sc.

Malte Arndt, M. Sc.

Stand: Januar 2026

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Planart und Verfahren	6
4.1	Änderung des Flächennutzungsplans nach §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB	6
4.2	Verfahrensschritte	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
5.1	Landesentwicklungsplanung	7
5.2	Regionalplanung	12
5.3	Sonstige rechtliche Vorschriften	12
6.	Beschreibung des Änderungsbereichs	13
6.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	13
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
6.3	Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung	13
6.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
6.5	Altlasten, Kampfmittel	14
6.6	Bodendenkmale	14
III	INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN	15
7.	Begründung der Darstellungen	15
7.1	Geltungsbereich	15
7.2	Art der baulichen Nutzung und Grünflächen	15
8.	Alternativen	17
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	19
9.	Auswirkungen der Planung	19
9.1	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	19
9.2	Bevölkerung	19
9.3	Verkehr	19
9.4	Emissionen	20
9.5	Bodenschutz, Klimaschutz	22
9.6	Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	23
9.7	Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	23
10.	Flächenbilanz	23

V	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	24
11.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	24
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	24
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	24
11.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	24
11.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	24
12.	Schlussabwägung	24
VI	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	25
VII	ANHANG	26

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röderland stellt für das Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Unter diesen Rahmenbedingungen lässt sich eine Lagerhallen-Nutzung nicht entwickeln, sodass der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zusammen mit der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ mit Beschluss (Vorlagen-Nr. 041/2025) vom 12.11.2025 beschlossen (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12 vom 10. Dezember 2025, Jahrgang 33), um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Lagerhalle zu begründen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die zur Änderung 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 Bundesstraßen 101 und 169 sowie die Fernbahntrasse zwischen Berlin und Dresden (Strecke Berlin-Elsterwerda-Dresden) und die Trasse Zeithain-Elsterwerda. Die Gemeinde Röderland selbst 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 der 5. Flächennutzungsplanänderung grenzt im Südwesten an das Betriebsgelände der Firma Lausitz Propan, im Nordwesten an die B 101 und im Nordosten und Südosten an landwirtschaftliche Flächen sowie an den Weg „An d. B101“ an. Die Flächen des Änderungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets verläuft entlang des bestehenden Firmengeländes ein Graben, weiterhin befinden sich im Westen des Änderungsbereichs eine schmale Böschung sowie Bäume und Sträucher entlang der B 101 und ein parallel zur B101 verlaufender Radweg.

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.

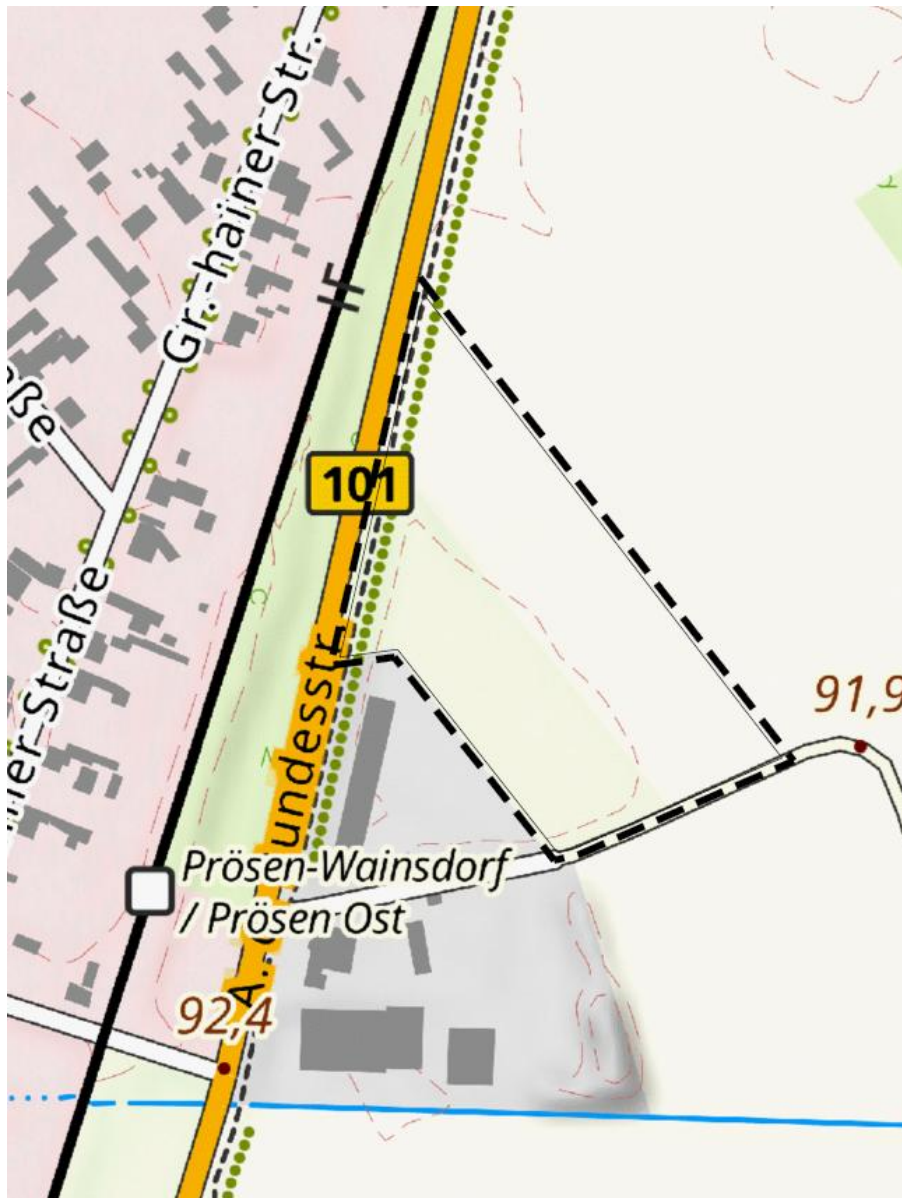


Abb. 1: Änderungsbereich (Quelle: DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0)

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, gemeinsam mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 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 a BauGB)
- 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.

4. Planart und Verfahren

4.1 Änderung des Flächennutzungsplans nach §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 6a BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Sie wird als sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4.2 Verfahrensschritte

Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Änderungsverfahren eines Flächennutzungsplans 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 der 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
Änderungsbeschluss 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>
Feststellungsbeschluss 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).

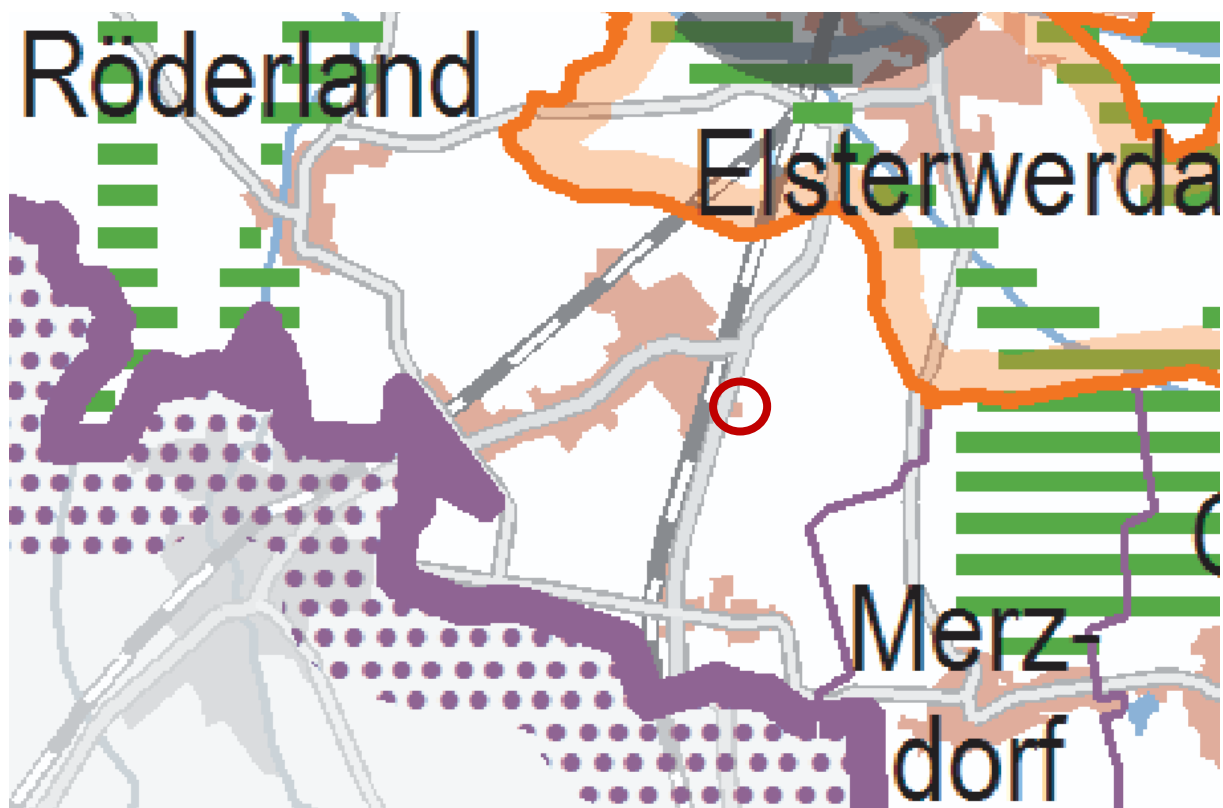


Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet) im LEP HR

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 in der Änderung des Flächennutzungsplans

Durch die Planung wird die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und die Erweiterung bereits ortsansässiger Betriebe ermöglicht. Dadurch können Wirtschaftsfelder fernab von traditionellen Erwerbsgrundlagen des ländlichen Raums erschlossen werden bzw. weiterentwickelt werden und der ländlicher Raum als eigenständiger Wirtschaftsraum gestärkt werden.

Siedlungsentwicklung

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen LEP HR

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Berücksichtigung in der Änderung des Flächennutzungsplans

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

§ 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 in der Änderung des Flächennutzungsplans

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 Änderungsbereichs 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 (s. Kapitel 8) festzustellen, dass keine geeigneten Innenbereichsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden sind. Der Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen ist nur durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen möglich. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird auch dem Kriterium der Entwicklung der verkehrssparenden Siedlungsstrukturen Rechnung getragen (§ 5 Abs. 3 LEPro 2007). In dem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet sowohl in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof „Prösen Ost“ befindet als auch zur Bushaltestelle „Prösen, B 101“ und somit für Beschäftigte eine Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich ist. Dessen ungeachtet ist dem ÖPNV aufgrund der eher geringen Taktung von Bus und Bahn nur eine eher geringe Bedeutung beizumessen.

Zudem wird auch G 5.1 Abs. 2 LEP HR berücksichtigt. Die gewerbliche Baufläche schließt an bestehende gewerbliche Bauflächen an und weist einen gewissen 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 Hauptstadregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Berücksichtigung in der Änderung des Flächennutzungsplans

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 die Flächennutzungsplanänderung 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 9.4)

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 Änderungsbereichs 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 in der Änderung des Flächennutzungsplans

Eine Ansiedlung ausgeprägter Logistikfunktionen ist auf Grund der Größe der Gewerblichen Baufläche 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 in der Änderung des Flächennutzungsplans

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 in der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellung der Grünfläche entspricht dem Grundsatz nach § 6.1 Abs. 1 LEPro 2007. Durch die vorbereitende Planung können Anpflanzungen und eine Begrünung auf nachgelagerter Bebauungsplanebene entwickelt werden.

Das Gewerbegebiet liegt außerhalb des Freiraumverbunds nach Z 6.2 LEP HR, nimmt aber dennoch am Freiraum teil. Durch die direkt westlich angrenzende B 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).¹Die 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 abwägungsgerecht überwunden werden kann.

Klimaschutz

G 8.1 LEP HR

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

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringemde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

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

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Berücksichtigung in der Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

5.3 Sonstige rechtliche Vorschriften

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. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Dem soll im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren mittels geeigneter Festsetzung Rechnung getragen 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.

6. Beschreibung des Änderungsbereichs

6.1 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.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebiets entlang der B 101 befinden sich 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 ein Vor-Ort-Termin am 05.11.2025 statt, bei dem die untere Wasserbehörde zugesichert hat, dass der Graben aus der Widmung genommen und verlegt wird.

6.3 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 „Prösen Ost“ als Teil der Eisenbahnstrecke Berlin-Elsterwerda-Dresden. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Prösen, 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.

6.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung. Ebenfalls westlich des Plangebiets verläuft ein Mittelspannungskabel, welches zu einem kleinen Teil bis in das Plangebiet hineinragt. Eine nähere Auseinandersetzung damit soll auf nachgelagerter Bebauungsplanebene erfolgen.

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.

6.5 Altlasten, Kampfmittel

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

6.6 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.

III INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN

7. Begründung der Darstellungen

7.1 Geltungsbereich

In der Planzeichnung werden die folgenden Darstellungen zum räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung getroffen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Änderungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung:

Der Geltungsbereich der Planänderung orientiert sich am parallel aufgestellten Bebauungsplan und umfasst ca. 2 ha.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV².

7.2 Art der baulichen Nutzung, Grünflächen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Planzeichnung werden die folgenden Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung und zu Grünflächen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbliche Baufläche

Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Grünflächen

- Grünflächen

Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

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

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

Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

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

Begründung:

Künftig stellt der Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und eine Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB statt einer landwirtschaftlichen Fläche dar. Damit verbunden ist eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen für eine Überbauung durch eine gewerbliche Nutzung.

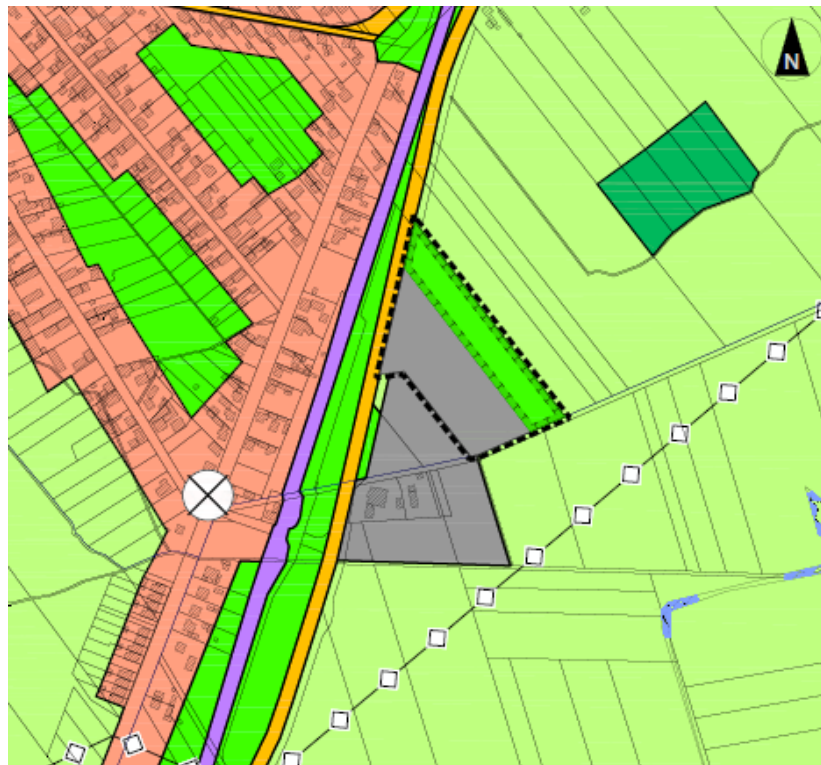
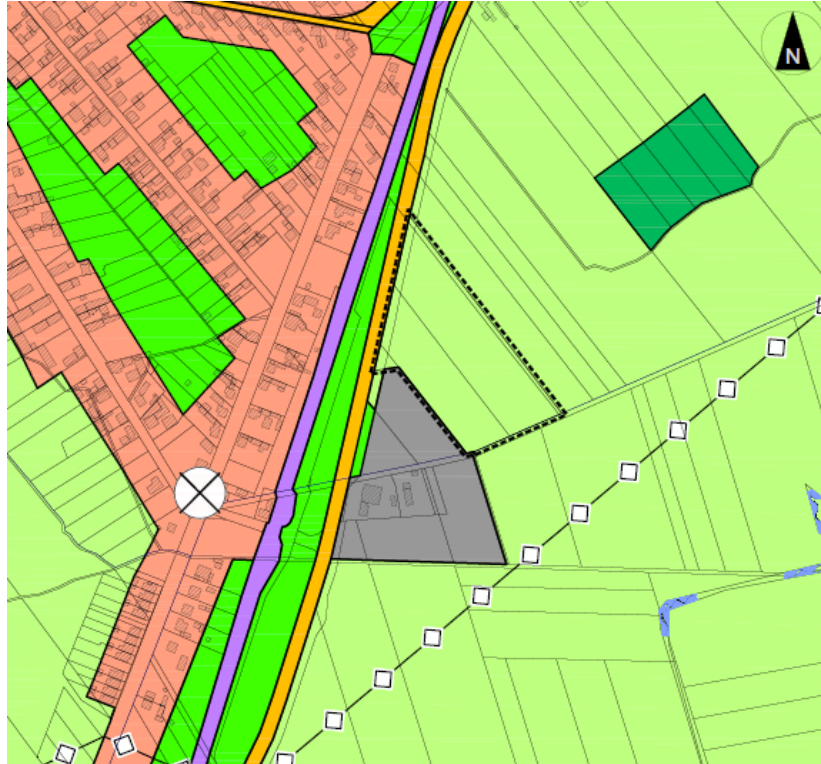


Abb. 3 und 4: Änderungsbereich im FNP (oben) und künftige Darstellungen im Änderungsbereich im FNP (unten)

Die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche ist erforderlich, damit das auf nachgelagerter Bebauungsplanebene geplante Gewerbegebiet festgesetzt werden und somit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten werden kann. Eine gewerbliche Nutzung ließe sich grundsätzlich auch aus einer Gemischten Baufläche entwickeln. Von dieser Darstellung wird hier allerdings nicht Gebrauch gemacht, da an dem Standort ausdrücklich keine Wohnbebauung erfolgen soll. Auch aus einer Sonderbaufläche ließe sich eine gewerbliche Nutzung auf nachgelagerter Ebene entwickeln. Maßgeblich für eine Sonderbaufläche wäre allerdings, dass sich dies in ihrer Zweckbestimmung wesentlich unterscheidet von anderen Bauflächen. Für die angestrebte gewerbliche Nutzung ist dies jedoch nicht einschlägig.

Welche Nutzungen im Einzelnen zulässig oder unzulässig sind, kann über die Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplans geregelt werden.

Neben der gewerblichen Baufläche wird eine Grünfläche in Kombination mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auch diese sind erforderlich, damit auf nachgelagerter Bebauungsplanebene eine private Grünfläche festgesetzt werden kann, innerhalb welcher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen können. Somit wird sichergestellt, dass die Grünfläche in jedem Fall zu Ausgleichszwecken dient.

8. Alternativen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert werden, damit sich weitere Gewerbenutzungen bzw. eine Lagerhalle ansiedeln können, und eine Grünfläche vorrangig zu Ausgleichszwecken ausgewiesen werden. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung sind die ernsthaft in Betracht kommenden Alternativen zu prüfen. Die Pflicht zur Prüfung beschränkt sich auf das Gemeindegebiet. Zudem sind nur planzielkonforme Alternativen einzubeziehen sowie solche, die aus der Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Im Rahmen der Alternativenprüfung verfügt die Gemeinde Röderland über planerische Gestaltungsfreiheit. Die Grenze ist dann überschritten, wenn eine andere als die von der Gemeinde gewählte Lösung sich unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange eindeutig als die bessere darstellt und sich somit der Gemeinde hätte aufdrängen müssen.³

Um sich einer realistischen Flächenkulisse anzunähern, hat die Gemeinde Röderland folgende planerische Prämissen verfolgt:

- Die Gewerbeflächen sollen bereits an vorhandene Gewerbeflächen anschließen und somit auch verkehrlich erschlossen sein.
- Die festgelegten Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG bzw. Hochwasserrisikogebiete gemäß § 78b WHG sollen nicht durch Gewerbe beansprucht werden. Dem gesetzgeberischen Ziel, diese Flächen so weit wie möglich von Bebauung freizuhalten, soll Rechnung getragen werden.
- Die Errichtung von Gewerbe in Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie FFH-Gebieten soll nicht ermöglicht werden – unabhängig davon, ob die Schutzgebietsziele im Einzelnen eine Bebauung mit solchen Anlagen zulassen würden oder nicht.
- Eine Inanspruchnahme von Waldflächen soll vermieden werden. Zwar scheiden Waldflächen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) nicht grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung aus, in Abwägung mit landwirtschaftlichen Flächen sollen Waldflächen aber erst nachrangig beansprucht werden.

³ Rieger, Wolfgang in Schrödter, Baugesetzbuch 9. Auflage 2019, § 1 Rn. 638-640

- Lokal oder regional landwirtschaftlich ertragreiche Böden sollen geschont werden und gewerbliche Nutzungen dort errichtet werden, wo ein ohnehin nur eingeschränktes Ertragspotenzial besteht.

Der erstgenannte Punkt der Prüfprämissen führt bereits dazu, dass es Standorte im geringen Umfang gibt, die für eine Gewerbenutzung überhaupt in Frage kommen. Damit beschränkt sich die Prüfung auf die umliegenden Flächen von Gewerbegebieten.

Eine Erweiterung der beiden Gewerbegebiete in Haida ist unter den genannten Prämissen nicht möglich, da diese von Waldflächen umgeben sind. Die Flächen um die Gewerbegebiete in Stolzenhain, Präsen und Wainsdorf eignen sich generell ebenfalls, da diese nicht von Wald umgeben sind oder in Schutzgebieten liegen und verkehrlich erschlossen sind. Allerdings ist nach Prüfung nicht ersichtlich, dass es sich dabei um deutlich besser geeignete Standorte handelt. Auch die Ertragswerte der landwirtschaftlichen Flächen sind nicht so gering, dass sich die Inanspruchnahme der Flächen aufzwingt. Somit erweist sich der Standort der vorliegenden Planung auch im Rahmen der objektiven Alternativenprüfung als vorzugswürdig. Das gilt zumal vor dem Hintergrund, dass das Planverfahren explizit der Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebs dient. Die Inanspruchnahme gänzlich anderer Flächen müsste also eine Verlagerung des gesamten (auch bestehenden) Betriebs ermöglichen, was sowohl negative Umwelt- als auch städtebauliche Auswirkungen hätte (Leerstand des derzeitigen Betriebsgeländes).

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zudem zu prüfen, ob es für die Anordnung der beiden Flächen innerhalb des Änderungsbereichs vorzugswürdigere Alternativen gibt. Da es sich um eine Erweiterung des Gewerbegebiets handeln soll, ist es erforderlich, dass die Gewerbeflächen an die vorhandenen Betriebsflächen anschließen. Dies wäre auch dann gegeben, wenn sich die Gewerbegebietsflächen entlang der östlichen oder westlichen Grenze des Änderungsbereich orientieren würde. Allerdings kann sich die sinnvolle Ausnutzung der Fläche für Gewerbe sowie die Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets als schwieriger erweisen. Die Gewerbefläche an der östlichen Seite des Änderungsbereichs zu verorten, würde zwar bedeuten, dass die Flächen damit weiter von schutzwürdigen Nutzungen gelegen sind, allerdings ist zu berücksichtigen, dass bereits durch die B 101 und die Bahntrasse Lärmemissionen entstehen. Im Ergebnis ist es nicht ersichtlich, dass es sich damit um eine besser geeignete Lösung handelt.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Ansiedlung von Gewerbe schafft zum einen neue Arbeitsplätze und zum anderen stellt sie durch Gewerbesteuererinnahmen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Mit wie vielen Arbeitsplätzen zu rechnen ist, hängt von der Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets ab. Eine nähere Betrachtung kann auf nachgelagerter Bebauungsplanebene erfolgen.

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

9.2 Bevölkerung

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

9.3 Verkehr

Grundsätzlich ausschlaggebend für das abstrakt zu erwartende Verkehrsaufkommen durch ein Gewerbegebiet ist die Größe des Gewerbegebiets und dessen Lage und Nutzungsstruktur. 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.⁴

Die Beschäftigtenbruttodichte liegt in einem Gewerbegebiet bei 50-150 Beschäftigten pro ha Fläche. 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 sollen auch auf nachgelagerter Bebauungsplanebene verbindlich ausgeschlossen werden. Stellt man als unteren Wert eine Bruttodichte von 50 Beschäftigten ein, so entspricht dies bei 1,2 ha Gewerbegebiet bereits 60 Beschäftigten. Dieser Wert erscheint jedoch weiterhin sehr hoch. Es wird daher für die vorliegende Planung von dem unteren Wert der Beschäftigtenzahl eines Industriegebiets ausgegangen. Demnach liegt die Zahl der Beschäftigten bei 10 pro ha. Für die vorliegende Planung ist im Ergebnis eine Beschäftigtenzahl von 12 anzunehmen.

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 Handwerk und Dienstleistungen/Büro 2,5 bis 3,0 Wege pro Beschäftigtem und Tag. Da Dienstleistungen/Büronutzungen unwahrscheinlich sind bzw. auch auf nachgelagerter Bebauungsplanebene ausgeschlossen werden sollen, wird von 2,0 bis 2,5 Wegen ausgegangen. Demnach werden durch die Beschäftigten 24 bis 30 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.

⁴ 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.

Der Kundenverkehr spielt aus den genannten Gründen nur eine sehr untergeordnete Rolle und liegt bei 0,5 bis 1 Wegen pro Beschäftigten. Einzelhandelsnutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit ergeben sich weitere 6 bis 12 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 „von außen“ kann vereinfacht als Zuschlag mit 5 bis 30 % zu den für das Gebiet ermittelten Fahrten der Beschäftigten hinzugerechnet werden.

Bei 12 Beschäftigten ergibt sich ein Wirtschaftsverkehr durch die Beschäftigten von 6 - 24. Der Wirtschaftsverkehr „von außen“ liegt bei 1,2 bis 1,5 Wegen (Anteil 5%) bis hin zu 7,2 bis 9 (Anteil 30%).

12 Beschäftigte	
Wege Beschäftigte	24 - 30 Wege
Wege Kunden	6 -12 Wege
Wirtschaftswege „intern“	6 - 24 Wege
Wirtschaftswege „von außen“	1,2 bis 1,5 (5 %), 7,2 – 9 (30 %)

Zusammenfassend würde sich im Worst-Case ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 75 Fahrten ergeben. Gemäß der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2021 beträgt die Gesamtzahl von Kfz im Abschnitt 020 der B101 täglich 4655, wovon 509 Kfz dem Schwerverkehr (über 3,5 t) zuzuordnen sind.⁵ Bei 4655 Kfz ergibt sich eine Verkehrssteigerung von ca. 1,6 %, wobei eine geringeres Verkehrsaufkommen durch die Plangeberin als wahrscheinlicher eingeschätzt wird.

Im Ergebnis ist es nicht ersichtlich, dass sich durch die Darstellung der Gewerblichen Baufläche ein unverhältnismäßig hohes und durch die B 101 nicht tragbares Verkehrsaufkommen entwickelt. Eine differenziertere Betrachtung kann auf nachgelagerter Bebauungsplanebene erfolgen, da auf dieser Ebene auch Festsetzungen zur Nutzungsstruktur und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden können und somit konkretere Aussagen zum Verkehrsaufkommen möglich sind.

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

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

⁵ <https://www.lis.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LK%20EE.pdf>, <https://www.lis.brandenburg.de/lis/de/verwalten/karten/strassennetzviewer/>

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 ca. 1,2 ha. Zusammen mit den umliegenden Gewerbegebieten ergeben sich ca. 3,4 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 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.⁶ Somit kann mit Sicherheit und ohne weitere gutachterliche Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass keine Lärmkonflikte aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms bestehen.

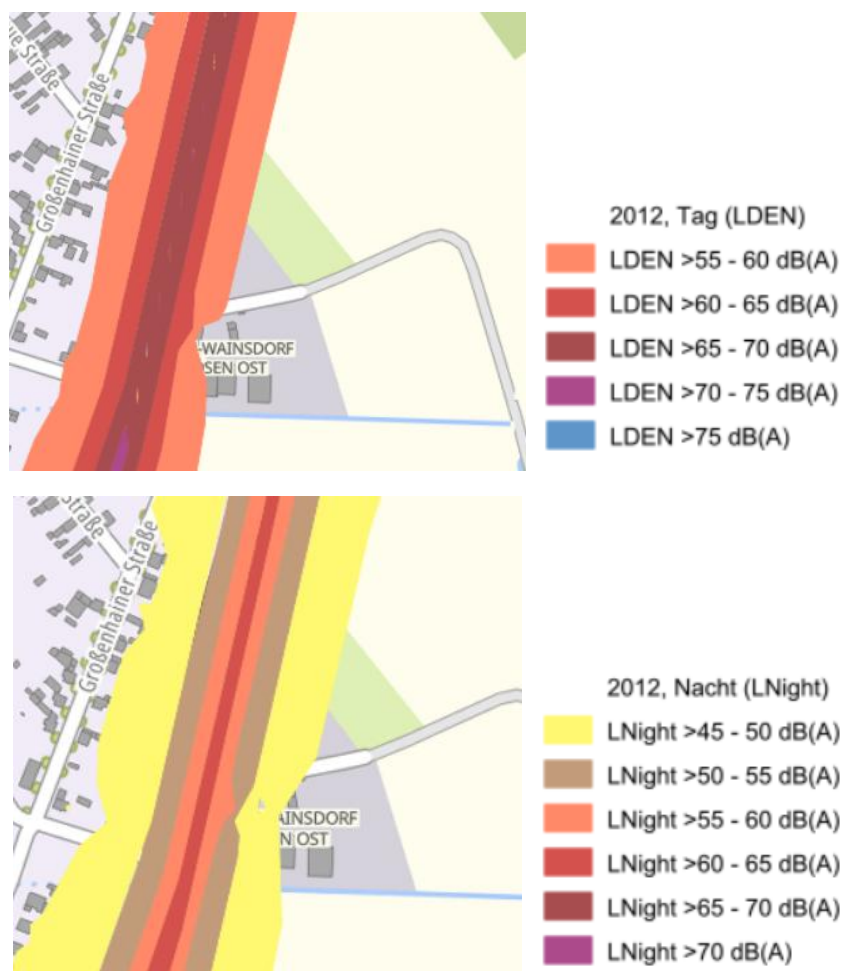


Abbildung 5 und 6: Straßenverkehrslärm Tag und Nacht, Brandenburg 2012 im Geoportal Brandenburg

⁶ BVerwG, Urt. v. 29.6.2021 – 4 CN 8/19, ZfBR 2021, 874 (876, Rn. 14).

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. Auf der Grundlage der Lage des Plangebiets ist nicht von einer stark publikumsorientierten Nutzungsstruktur bzw. Gewerbeansiedlung auszugehen, zumal diese Betriebsformen auch auf nachgelagerter Bebauungsplanebene ausgeschlossen werden sollen. Durch das unter Kapitel 9.3 berechnete 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.⁷ Durch die planbedingte Verkehrszunahme von gerade einmal 1,6% 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 75 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. Es ist somit nicht zu erwarten, dass durch die Planung unlösbare Konflikte entstehen. Auch das Landesamt für Umwelt hat gemäß seiner Stellungnahme vom 12.12.2025 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Eine differenziertere Betrachtung kann dennoch auf nachgelagerter Bebauungsplanebene erfolgen, z.B. unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur.

9.5 Bodenschutz, Klimaschutz

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden für die gewerbliche Baufläche bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Dadurch werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die Kompensation des planerisch eröffneten Eingriffs kann auf der dargestellten Grünfläche erfolgen.

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 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

⁷ OVG Lüneburg, Urt. v. 24.6.2015 – 1 KN 138/13, BauR 2015, 1624.

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 für eine bauliche Inanspruchnahme: Die Flächen schließen bereits an Gewerbeflächen an und sind durch die B 101 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 sich im Änderungsbereich um keine landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Ertragswerten handelt. 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 Flächennutzungsplanänderung 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.

9.6 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

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

9.7 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.

10. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzungsart	Größe m ² (ca.)	Anteil
Gewerbliche Baufläche	12.000	57,14 %
Grünfläche	9.000	42,86 %
SUMME	21.000	100,00 %

V ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

11. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

11.1 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.

11.2 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.

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

Wird fortgeschrieben.

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

Wird fortgeschrieben.

12. 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).
- 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

VII ANHANG