

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet für Lausitz Propan GmbH im OT Präsen“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Röderland

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und 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 erweitert. Da auch die Kapazitäten dieser Erweiterungsflächen inzwischen ausgeschöpft sind, möchte die Firma auf einem weiteren, nordöstlich an den Firmenkomplex angrenzenden Grundstück eine Lagerhalle errichten. Diese soll der Lagerung von Artikeln für den Onlineshop 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 ist das Vorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat daher 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. Das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

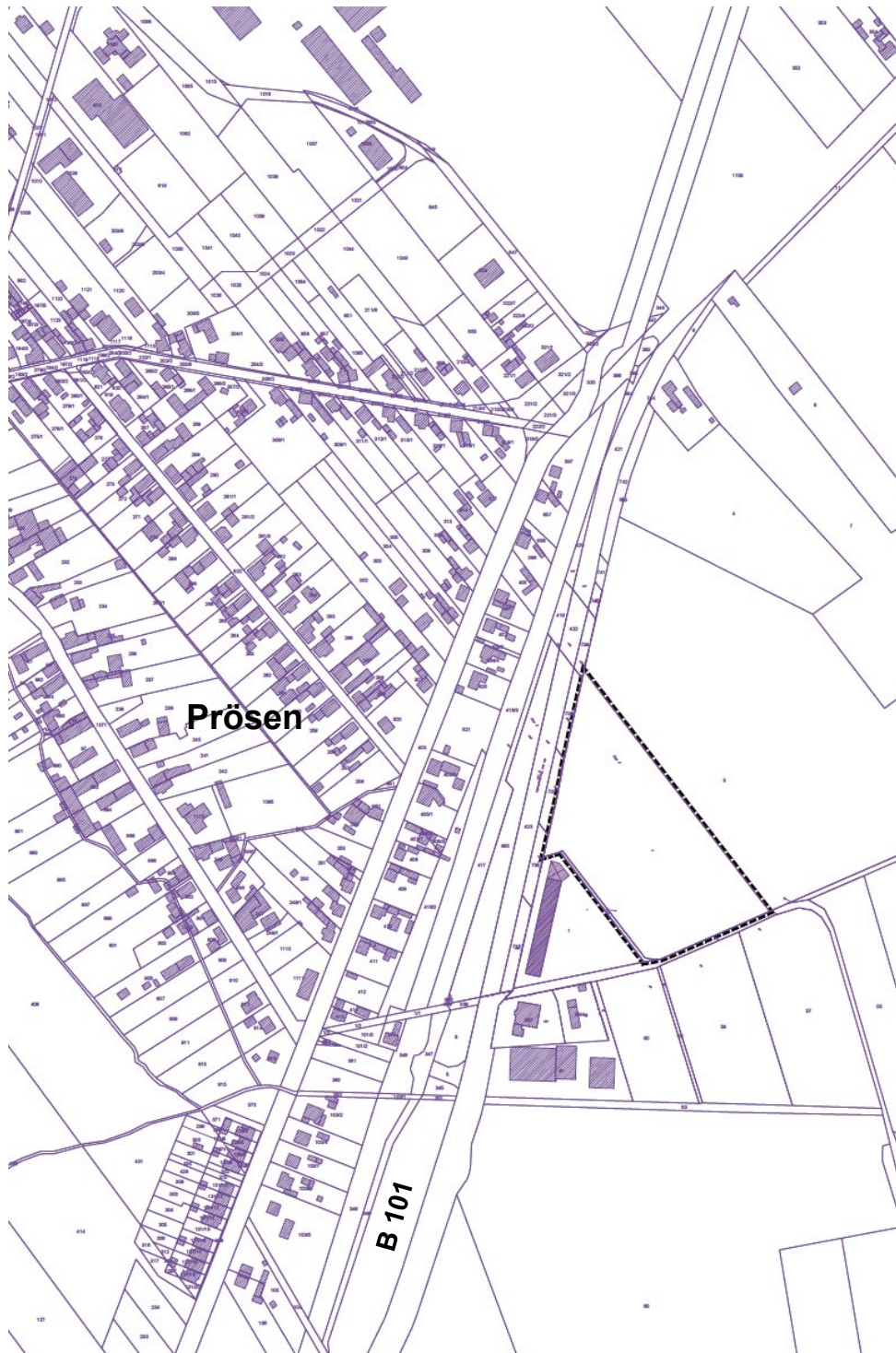
2. Geltungsbereich

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten an die Betriebsgelände der Firma Lausitz Propan, im Nordwesten an die Randbepflanzungen der B 101 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 Ortschaft Präsen erstreckt sich westlich der Betriebsflächen der Firma Lausitz Propan und des Plangebiets entlang der Bahntrasse zwischen Berlin und Dresden. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich westlich des Plangebiets in ca. 80 m Entfernung, auf der westlichen Seite der B 101 und der Fernbahntrasse zwischen Berlin und Dresden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich einen Umfang von etwa 2 ha und umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 2 und 3, Flur 6, Gemarkung Präsen.



*Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (Liegenschaftskarte)
(ohne Maßstab)*

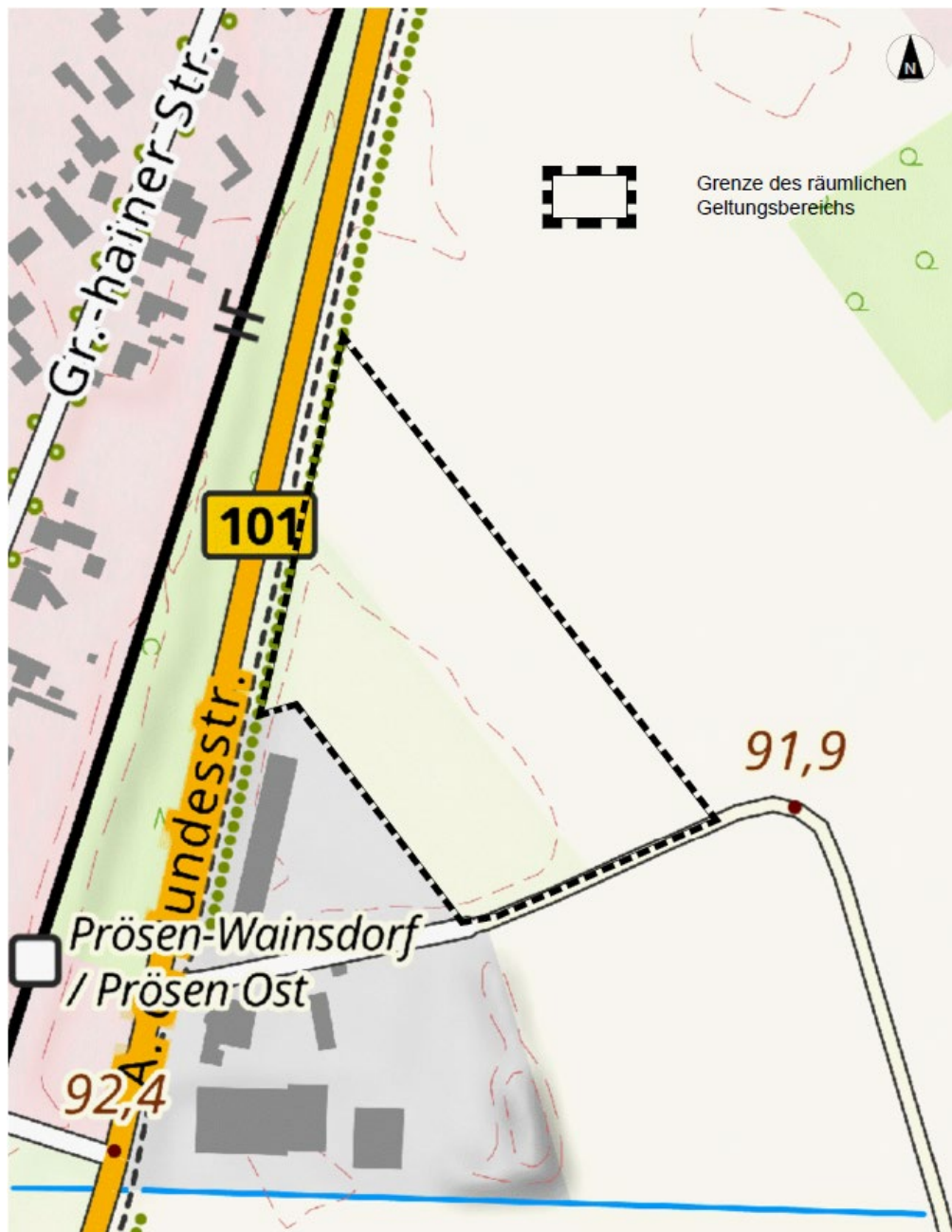


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (DTK) (ohne Maßstab)

3. Vorhabenbeschreibung und Erschließung

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. Der zu erwartende Lieferverkehr beläuft sich entsprechend der geplanten Größe der Lagerhalle und der Art der Ware auf etwa zwei LKW-Fahrten pro Tag. 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.¹ Es ist somit nicht ersichtlich, dass die zusätzliche Erzeugung von 2 LKW-Fahrten pro Tag zu einer relevanten Mehrbelastung führen würde.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch den „Weg an der B101“ und die B 101, welche südlich und westlich des Änderungsbereiches verlaufen, sowie über die angrenzenden Gewerbeflächen. Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Bahnhof „Prösen 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.

4. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung sowie Plantyp

Die Planung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Lagerhalle zu schaffen. 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. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Planungsziel verfolgt, einen Beitrag zur örtlichen Gewerbe- und Wirtschaftsentwicklung beizutragen. 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 störfallrechtlichen Anforderungen zu unterwerfen, soll der Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht erweitert werden.

5. Umfang und Inhalte des Bebauungsplans

Für die Errichtung der Lagerhalle ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO vorgesehen. Über eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht erweitert werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Bauweise) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Anlagen 1 und 2) getroffen.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,8 angesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Neben der GRZ wird auch die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht somit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans, wodurch Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt werden. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, um die Kubatur einer typischen Lagerhalle zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Form von Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird der nach Landesbauordnung erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrundstücken berücksichtigt.

¹ <https://www.ls.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LK%20EE.pdf>, <https://www.ls.brandenburg.de/ls/de/verwalten/karten/strassennetzviewer/#>

Im Bebauungsplan werden außerdem die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dazu wird ein Teil des Plangebiets als private Grünfläche mit überlagernden Pflanzbindungen festgesetzt. In der Grünfläche werden per textlicher Festsetzung allerdings auch Aufschüttungen in einem bestimmten Umfang sowie die Anlage von Versickerungsmulden und -rigolen erlaubt. Die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und sollen durch den Bebauungsplan in Verbindung mit dem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird, um das Entwicklungsgebot einzuhalten. Im Flächennutzungsplan soll eine gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt werden.

7. Weitere Rahmenbedingungen

Von Bedeutung für den Bebauungsplan sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Ziele der Raumordnung müssen beachtet werden, Grundsätze der Raumordnung sind der Abwägung zugänglich. Auf Landesebene ergeben sich diese aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Einschlägig für die Planung ist der § 2 Abs. 3 LEPro 2007 und G 4.3 LEP HR für die Entwicklung des ländlichen Raums, § 5 Abs. 1, 2 und 3 LEPro 2007, G 5.1, Z 5.2 im Kontext der Siedlungsentwicklung, G 2.2 und G 2.4 LEP HR im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung und von Logistikstandorten, § 6 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 und G 6.1 und Z 6.2 LEP HR im Kontext der Freiraumentwicklung und G 8.1 Abs. 1 LEP HR im Kontext des Klimaschutzes.

Aus den Erfordernissen der landesweiten Raumordnung ergeben sich keine Restriktionen, die der Planung entgegenstehen. Auf regionaler Ebene gibt es zurzeit keinen sachlichen Teilplan mit raumordnerischen Belangen der Relevanz für die Planung hat. Der integrierte Regionalplan der Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald und der Teilplan „Windenergienutzung“ befinden sich derzeit noch in Aufstellung. Darüber hinaus gibt es auch keine Restriktionen durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Zudem sind die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

8. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan werden im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt bzw. geändert. Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes ermittelt sowie im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Daraus werden sodann die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB dazu aufgerufen, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ggf. vorhandene umweltbezogene Informationen zu übermitteln.

Zur Klärung und Bewertung der Sachverhalte ist die Beauftragung fachlicher Gutachten, insbesondere zur Biotopausstattung und zum Artenschutz, notwendig. Die ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster abgestimmt.

9. Alternativen

Potenzielle Standortalternativen werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung untersucht. Es ist festzuhalten, dass sich die Fläche anbietet, als dass sie bereits an bestehende Gewerbeflächen anschließt und diese aufgrund der Nähe zu Landstraße die Erschließung einfach sichergestellt werden kann. Zudem ist der Umstand zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs und nicht um die erstmalige Ansiedlung eines neuen Betriebs handelt.

10. Verfahren und Beteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung der Bauleitpläne berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Dies erfolgt mit den Unterlagen zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne, bestehend aus:

- diesem Informationsblatt,
- den Planzeichnungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan),
- den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- der Schutzguttabelle zu den potentiellen Umweltauswirkungen.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt im Zuge einer Veröffentlichung im Internet sowie öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch die Veröffentlichung des vollständigen Planentwurfs der Änderung der Bauleitpläne nebst Begründung, Umweltbericht und Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan + Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen
3. Vorentwurf Änderung Flächennutzungsplan
4. Schutzguttabelle