



Quelle: QGis, OpenStreetMap, 2024

Stadt Lychen

Landkreis Uckermark

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“

SATZUNG

Begründung

26.04.2026

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ der Stadt Lychen

B E G R Ü N D U N G



Stadtverwaltung Lychen

Am Markt 1

17279 Lychen

Ansprechpartnerin:

Herr Thürkow

Telefon: (039 888) 60 52 13

Telefax: (039 888) 60 52 9

E-Mail: a.moelle@lychen.de

Internet: www.lychen.de

Bauleitplanung:

SMB

Dipl.-Ing. (FH)

Wriezener Str. 36

16259 Bad Freienwalde

Ansprechpartner:

Herr S. Müller

Telefon: (03344) 477 99 23

E-Mail: info@smb-planung.de

Grünordnungsplanung:

Büro für Freiraum- und

Landschaftsplanung GbR

Ulrike Katzung & Andreas Welfle

Garten- und Landschafts-

architektin

Neubrandenburger Str. 11

17291 Prenzlau

Ansprechpartnerin:

Frau U. Katzung

Telefon: (039 84) 80 53 65

Telefax: (039 84) 80 89 28

E-Mail: U.Katzung@t-online.de

Internet: www.landschaftsarchitektur-
katzung.de

Inhalt

Begründung Teil I und Umweltbericht Teil II

1.	ALLGEMEINES UND GELTUNGSBEREICH	7
1.1	Einführung und Erfordernis	7
1.2	Aufstellungsbeschluss	8
1.3	Verfahrensverlauf	8
1.4	Kartengrundlage	9
1.5	Rechtsgrundlagen	9
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	11
1.7	Räumlicher Geltungsbereich	11
2.	PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VORHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT	12
2.1	Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept	12
2.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens	12
2.3	Gemeindliche Entwicklungsziele	13
2.4	Beitrag zum Klimaschutz	13
3.	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE	14
	RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	15
3.1	Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEPro 2007)	15
3.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	15
3.3	Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	15
3.4	Landesplanerische Stellungnahme	16
3.5	Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim	17
3.6	Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen	19
3.6.1	Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP	19
3.6.2	Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde	20
4.	DIE STADT LYCHEN - GEMEINDEPORTRAIT	21
5.	GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHES	22
5.1	Lage des Plangebietes	22
5.2	Naturräumliche Gegebenheiten	22
5.3	Vorhandene Bestandsstrukturen	22
5.4	Schutzgebiete/Schutzobjekte	24

6.	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen des Natur- und Umweltschutzes	25
6.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	25
6.2	Belange des Waldes/der Wald- und Forstwirtschaft	25
6.3	Belange des Schutzes vor Immissionen	25
6.3.1	Schutz vor Lärmimmissionen	25
6.3.2	Aussagen zu Auswirkungen schwerer Unfälle	27
6.4	Schutz des Bodens	30
6.5	Belange der Bodendenkmalpflege	31
6.6	Belange der Landwirtschaft	31
7.	VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	33
7.1	Verkehrliche Erschließung	33
7.1.1	Äußere Erschließung	33
7.1.2	Innere Erschließung und Feuerwehruzufahrt	33
7.2	Brandschutz	34
7.3	Technische Ver- und Entsorgung	34
8.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB	45
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	45
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	45
8.2	Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	46
8.2.1	Maß der baulichen Nutzung	46
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	46
8.3	Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]	47
8.3.1	Bauweise	47
8.3.2	Baugrenzen	47
8.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	48
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	48
8.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB	48
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	50
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	51

8.6.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	53
8.6.3	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	53
8.6.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	55
8.7	Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB	55
9.	HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	56
9.1	Gasleitung der NBB	56
9.2	Betriebswohnungen	56
9.3	Anbauverbotsstreifen	56
9.4	Kampfmittel	56
9.5	Verkehrssicherheit	57
9.6	Trinkwasserversorgung	57
9.7	Landschaftspflegerische Empfehlungen	57
9.8	Telekommunikationsleitung	58
10.	WEITERE HINWEISE	59
10.1	Altlasten und Bodenschutz	59
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	59
10.3	Straßenverkehrswesen	59
10.4	Geologie	60
11.	FLÄCHENBILANZ	61

TEIL II UMWELTBERICHT

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung 25-104-01_Rev01 B-Plan GE Retzow 2_BA,Lychen_20251022_end-sig des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf vom 22.10.2025

2026-02-24 Stellungnahme zum Knotenpunkt L15

01_EDIS_Merkblatt_Schutz_TKLinien

02_EDIS_Merkblatt_Verteilungsanlagen

03_NBB_Leitungsschutzanweisung

04_TELEKOM_Infolyer für Tiefbaufirmen 2024

05_TELEKOM_Kabelschutzanweisung

06_TELEKOM_Merkblatt Baumstandorte

Teil I

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen

1. ALLGEMEINES UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Einführung und Erfordernis

Die Uckermark, mit ihren Städten und Gemeinden, gehört zu den strukturschwächeren Regionen des Landes Brandenburg. Die Sicherung der Existenzgrundlage der uckermärkischen Bevölkerung gehört zu den wichtigsten Aufgaben des Landkreises und seiner Kommunen.

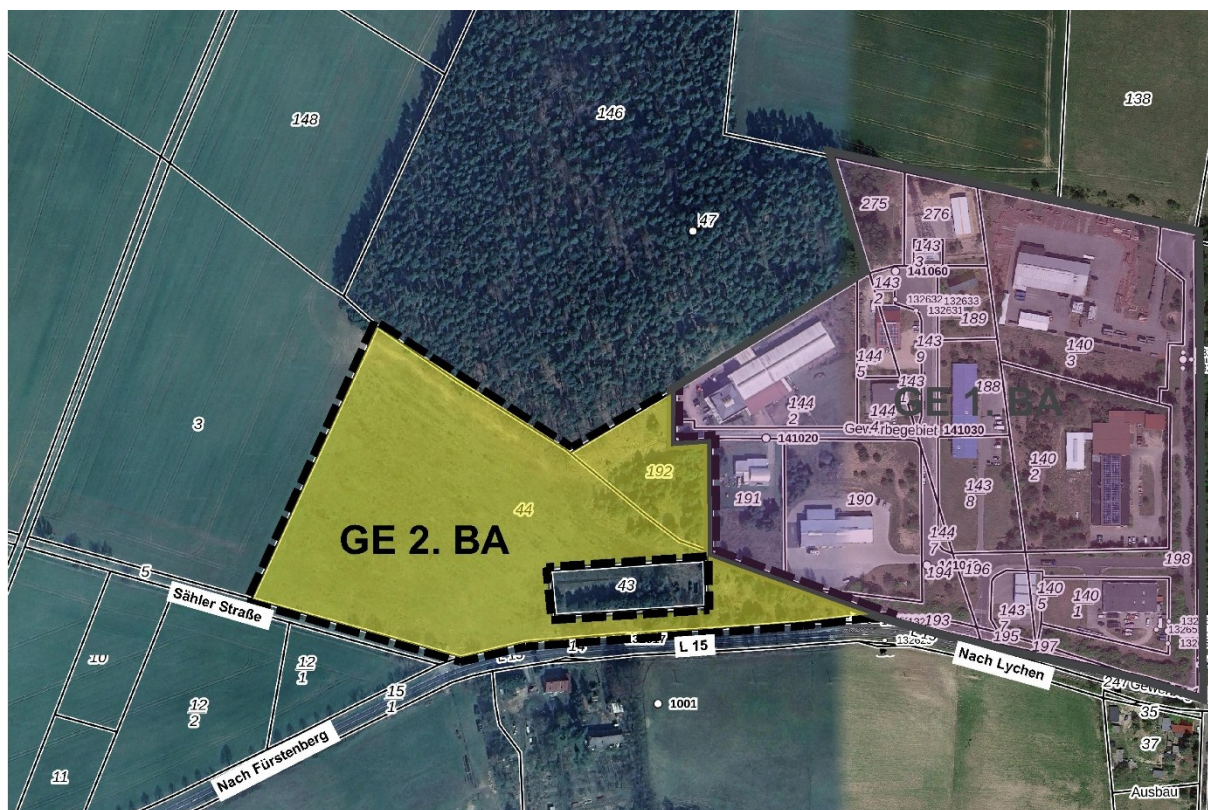
Dies muß, neben entsprechenden Maßnahmen im touristischen Bereich, auch durch Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze erfolgen. Gesunde mittelständische Unternehmen sind wesentlich für den wirtschaftlichen Aufschwung und zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Die Stadt Lychen hat dies bereits vor über 30 Jahren erkannt und 1992 den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Retzow“ (im Weiteren das GE 1. BA genannt) aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Stadtgebiet im Ortsteil Retzow die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Zulässigkeiten des § 8 Abs. 2 Nr. 1. bis 3. sowie nach Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Das 9,9 Hektar große Plangebiet ist umfassend erschlossen und die Bauparzellen mittlerweile vollständig ausgeschöpft. Es stehen keine anderweitigen Gewerbestandorte im Stadtgebiet für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ (im Weiteren das GE 2. BA genannt) nach § 2 Abs. 1 BauGB auf, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Stadtgebietes zu steuern und auf die Umsetzung der eigenen Planungsziele im Rahmen eines ganzheitlichen Planansatzes hinzuwirken.

Die Stadt möchte den Standort in Richtung Westen erweitern bzw. entwickeln und den vorbereitenden Planungen gem. Flächennutzungsplan Rechnung tragen.



Für die Planung und den Bau der Infrastruktur des Gewerbegebietes bestehen im Rahmen des GRW-I-Sonderprogramms Förderaussichten bis zu 90%.

Dazu wurden bereits Vorgespräche mit der ILB, dem MWAE (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie) und dem Landkreis Uckermark geführt.

Voraussetzung für den Förderantrag ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Retzow.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 28 Abs. 3 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen in ihrer Sitzung am 07.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ der Stadt Lychen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2024 durch Aushang in den Schaukästen und im Internet unter www.lychen.de über den Link „Bauleitplanung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt hat sich inhaltlich mit dem Bedarf der Entwicklung eines geeigneten Standortes für die gewerbliche Nutzung auseinandergesetzt und diesen impulsgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes genutzt.

Das Vorhaben entspricht den städtischen Entwicklungszielen.

1.3 Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat am 07.10.2024 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat in Ihrer Sitzung am 10.02.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2, zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 25.02.2025 bis 27.03.2025.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat in Ihrer Sitzung am 07.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2, zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Veröffentlichung des Entwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 22.07.2025 bis 22.08.2025. Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen wurden durch die Stadt teilweise berücksichtigt. Die Berücksichtigung hat ergeben, dass das die Grundzüge der Planung des Bauleitplans berührt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ wurde somit nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert sowie ergänzt und ist daher erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen (siehe 1.).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat in Ihrer Sitzung am 07.07.2025 den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2, zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

Die Veröffentlichung des Erneuten Entwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 08.01.2026 bis 09.02.2026.

Die Ergebnisse des Veröffentlichungs- und Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Es ergaben sich keine Änderungen der Grundzüge der Planung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat am 13.04.2026 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat am 13.04.2026 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

1.4 Kartengrundlage

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros

Frank Konopka (öbVI), Rosa-Luxemburg-Straße 22, 17291 Prenzlau

Aufmaß: 06/2024

Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N

Höhensystem: DHHN 2016

Stand Kataster: 26.06.2024

Stand Eigentümerangaben: 26.06.2024

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

PlanunterlagenVV — Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG) vom 12.12.2002, (GVBl.I/03, [Nr. 01], S.9)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01.2013 (GVBl. I Nr. 3), ber. am 16.05.2013 (GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. 02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05. 2004 (GVBl., Teil I, Nr. 9 vom 24.Mai 2004, S. 215ff)

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)

ARBEITSHILFE „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben aktualisierte Fassung / beschlossen am 18. April 2018

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

Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“, 3. überarbeitete Fassung (KAS-18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I./07, [Nr.19], I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl.I./21, [Nr.21])

Hauptsatzung der Stadt Lychen in der Fassung vom 29.03.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Grenze und Größe des Plangebietes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Das zukünftige Baugebiet befindet sich westlich des Ortsteils Retzow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Retzow:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. Flur 3, Flurstück: 192 | Fläche: 5.556 m ² |
| 2. Flur 4, Flurstück: 44 | Fläche: 40.483 m ² |

Gesamte Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: 46.039 m² (4,6 ha)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|-----------------------------|
| Im Norden: | Waldflächen |
| im Süden: | die Landesstraße L 15 |
| im Osten: | Gewerbegebiet Retzow 1. BA |
| im Westen: | Landwirtschaftliche Flächen |

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lychen.

2. PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VORHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT

2.1 Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept

Eine konkrete Vorhabenplanung z.B. in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht nicht. Die Stadt möchte Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten, sich an einem durch bereits bestehendes Gewerbe, vorgeprägten Standort anzusiedeln.

Die grundsätzlichen Planungsansätze sind jedoch gegeben. Die Planung soll sowohl wirtschaftlich nutzbare, als auch den ökologischen, nachhaltigen, städtebaulichen Anforderungen entsprechen gerecht werden.

Das Erschließungssystem im Plangebiet ist so angelegt, dass (in Anlehnung an das GE 1. BA) Grundstücke verschiedener Größe und unterschiedlichen Zuschnittes entstehen, um möglichst dem sehr differenzierten Bedarf der ansiedlungswilliger Betriebe Rechnung zu tragen.

Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und kann gut erschlossen werden. Er liegt außerhalb des Lychener Zentrums und hat somit einen sehr geringen (negativen) Einfluss auf das zentrumsnahe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt.

Die südlich angrenzende Landesstraße verbindet Lychen in Richtung Osten mit der Stadt Templin und der Stadt Prenzlau. Sie mündet dort in die Bundesstraße B 109. Nach Westen bindet die Landesstraße 15 an die B 96 in Fürstenberg, sowie an die B 122 in Rheinsberg. Die logistischen Voraussetzungen für Gewerbestandorte sind somit umfangreich gegeben.

Das Planvorhaben nimmt sich die o.g. Aussagen zum Ziel und möchte einen ortsbezogenen wirtschaftsfördernden Beitrag leisten.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

1. Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes (Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Retzow“ an der Landesstraße 15 im Ortsteil Retzow
2. Erschließung und Entwicklung von Gewerbeflächen im nordwestlichen Stadtgebiet
3. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Lychen
4. Beitrag zur Steigerung der städtischen Einnahmen durch gewerbliche Nutzung

2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Nach geltendem Planungsrecht ist das beabsichtigte Vorhaben gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Zielstellung, den Gewerbestandort zu entwickeln, erreichen zu können.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereiteter Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gewährleistet, dass ein planungsrechtlich untersetztes Angebot zur Entwicklung des Gebietes in einer städtebaulichen Einheit formuliert wird. Der Bebauungsplan ist folglich städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen nach der Art

ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden, die insbesondere den gewerblichen Vorhaben bzw. Charakter gerecht werden können. Städtebauliche Restriktionen erfolgen nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Der vorliegende Bebauungsplan hat sich das städtebaupolitische Ziel gesetzt, die gewerbliche Nutzung im nordwestlichen Stadtgebiet Lychens zu stärken und diese Nutzungen zugleich mit den örtlichen Gegebenheiten (Waldnähe, Boden, etc.) zu vereinbaren.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, da die Stadt den Eigenbedarf an gewerblich nutzbaren Flächen als gegeben betrachtet und weitere Gewerbeflächen zur Verfügung stellen will. Der bereits bestehende Gewerbestandort des 1. Bauabschnitts (GE 1) ist bereits ausgeschöpft.

Hierfür nutzt sie die, mittels Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene, Fläche westlich des bestehenden Gewerbestandorts im nordwestlichen Stadtgebiet.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt.

Es wurden bereits Anfragen über die Verfügbarkeit der Flächen seitens bauwilliger Gewerbetreibenden an die Stadtverwaltung gerichtet.

2.4 Beitrag zum Klimaschutz

Der § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert die in § 1 Abs. 5 als Leitvorstellung enthaltenen Forderung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ein wesentlicher Beitrag kann hierbei durch die Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden, welche auf den Dach- und Nebenflächen der einzelnen Gebäude und Gewerbeflächen zulässig sind.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Lychen bei nachgelagerten Verfahren auf die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbaren Energien hinzuwirken und auch weitere Klimaanpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen und Maßnahmen der Klimaanpassung ggf. auch über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Weitere Anforderungen können sich zudem aus den Vorschriften des Energierechts ergeben.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind mit der Planung nicht zu erwarten. Die allgemeinen Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Versiegelung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird so gering wie möglich gehalten. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung hat sich die Stadt gegen eine Umfahrung entschieden und für einen Wendekreis.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE

Bei der Planung spielen die ökologischen Belange und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes eine entscheidende Rolle.

Die Planung zielt darauf ab, hohe ökologische Ansprüche mit den ökonomischen Forderungen zu vereinbaren und zu einer umwelt- und stadtverträglichen Planung zu kommen. Das Baugebiet soll sich gut in die vorhandene naturräumliche Situation einfügen, aber sich auch an der bestehende Bebauungsstruktur des GE 1. BA orientieren.

Durch die gewerbliche Nutzung mit der damit einhergehenden flächenhaften Versiegelung, wird die aktuell brach liegende Fläche wesentlich verändert. Damit wird auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflusst.

Die differenzierte Aufteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet mit den Pflanzfestsetzungen soll, neben dem Sichtschutzeffekt, auch zur Verschattung beitragen und damit einer Erwärmung entgegenwirken und dementsprechend zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Für diesen durch die zukünftige Bebauung möglichen Eingriff, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Umsetzung zu garantieren, und auch um zu sinnvollen und überschaubaren Festsetzungen zu gelangen, sind die dafür erforderlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches enthalten.

Im weiteren Verfahren soll auf Grundlage des im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung abgestimmten Umfang und Detaillierungsgrades eine Umweltprüfung in Bezug auf das Vorhaben und seine Auswirkungen vorgenommen werden. Es werden dabei die relevanten Belange, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft ebenso wie der Artenschutz und weitere Schutzgüter umfassend ermittelt und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erläutert, werden.

Es wird an dieser Stelle auf die vertiefende Analyse und Bewertung des mit der Planung verbundenen Eingriffs auf Natur- und Landschaft sowie auf die Schutzgüter im Umweltbericht Teil II verwiesen.

RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Die in § 1 LEPro 2007 „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ getroffenen Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung) werden im Weiteren begründet. Auf der Seite 8 des LEPro 2007 wird der § 1 Abs. 3 näher erläutert.

Folgendes ist dem § 5 Abs. 1 LEPro 2007 zu entnehmen: *„Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.“*

Mit dem Planungsziel „Gewerbeflächenentwicklung im Zentralen Ort“ beabsichtigt die Stadt Lychen diesem Grundsatz des LEPro 2007 zu entsprechen.

Mit der Öffnung von Gewerbeflächen westlich eines bereits gewerblich vorgeprägten Standortes entspricht das Vorhaben dem § 6 Abs. 2 LEPro 2007: *„Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von groß räumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.“*

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

„Der LEP HR trifft Festlegungen zu Zentralen Orten, dem Gestaltungsraum Siedlung und zum landesweiten Freiraumverbund, macht Vorgaben für die Entwicklung von Wohngebieten und zum großflächigen Einzelhandel und sichert großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen.“

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wirkt rahmensetzend für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele in den Regionalplänen im Land Brandenburg. Mit den Planungsaufträgen im LEP HR wird die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften gelegt.“ (Quelle: www.rpg-oderland-spree.de)

Dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ist im Unterpunktpunkt 6. 8 Abs. 2 der Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung folgendes Zitat zu entnehmen: *„Für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung im Außenbereich sollen entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden.“*

Die Gemeinde geht mit ihrem Planungsansatz mit diesem Punkt einher, da sie einen infrastrukturell vorgeprägten Standort auswählt und ihm eine raumverträgliche Nutzungserweiterung zuweist.

3.3 Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320 legt den Ortsteil Retzow der Stadt Lychen als Grundfunktionaler Schwerpunkt fest. Er gilt daher gemäß Ziel Z 5.7 des Landesentwicklungsplans als „Weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung.“

Der Teilregionalplan schreibt als Grundsatz vor, dass

„G 2.2 In den Grundfunktionalen Schwerpunkten sollen insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden. G 2.3 In den Grundfunktionalen Schwerpunkten soll eine bedarfsorientierte Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, die über eine Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz verfügen.“

Die Planungsabsicht der Stadt Lychen leistet einen Beitrag zum Erreichen dieser Grundsätze.

3.4 Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG) haben die Städte und Gemeinden der Landesplanungsbehörde, hier Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplanes anzuzeigen und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitzuteilen.

Die Stadt Lychen hat die Planung mit Schreiben vom 24. Februar 2025 bei der Landesplanungsbehörde, der Gemeinsame Landesplanungsabteilung angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 24. März 2025 vor. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt Folgendes mit:

„Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Für die Bewertung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung maßgeblich:

- *Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen*

Der Siedlungsanschluss ist gegeben.

- *Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen*

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“

Die GLP empfiehlt den Ausschluss von Einzelhandel durch entsprechende Festsetzungen. Die Stadt folgt dem Hinweis und schließt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus. Die Stadt begründet ihre Entscheidung mit der Absicht, dass zum Schutz des Stadtzentrums und der Nahversorgungseinrichtungen in den Wohngebieten die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsschädlichen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet verhindert werden soll. Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten sein.

Für die Planung relevante Grundsätze (G) sind:

„G 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung

G 2.4 LEP HR Logistikstandorte

G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

G 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

§ 5 Abs. 2 LEPro 2007 Priorität von Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

Gemäß Grundsatz G 2.2 LEP HR sollen gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet wird ein durchaus geeigneter Standort für die gewerbliche Entwicklung ausgewählt. Es sollte aber auch geprüft werden, ob die Entwicklung der ca. 4,6 ha großen Gewerbefläche bedarfsgerecht ist. Logistikfunktionen sollen sich gemäß G 2.4 LEP HR an geeigneten Standorten bündeln und an bestehenden Standorten bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungssachsen ergeben, berücksichtigt werden.

Die Stadt Lychen hat bereits Anfragen über nutzbare Gewerbestandorte von Firmen erhalten. Sie reagiert auf die Nachfrage und aktiviert mit dem Bebauungsplan eine durch den Flächennutzungsplan Lychen vorbestimmte Fläche in günstiger Lage und als Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes um ca. 3,17 Hektar reine Gewerbefläche. Das Planungskonzept für den Standort soll erlauben, dass sowohl flächenbedürftige (Anzahl 2-3 mit durchschnittlich 1.270 m² Flächenbedarf) als auch flächensparende Betriebe (Anzahl 4-6 mit durchschnittlich 634 m² Flächenbedarf) im Plangebiet Platz finden können. Sie orientiert sich dabei am Bestand des benachbarten Gewerbegebiets.

„Das Siedlungsgeschehen soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur sowie unter Berücksichtigung der klimabedingten Erwärmung, auf die Innentwicklung konzentriert werden. Gemäß G 5.1 sollen dabei die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung räumlich einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“

Die Stadt sieht diesen Grundsatz mit der Wahl des Standortes als umfangreich und schlüssig berücksichtigt und somit erfüllt an. Gewerbestandorte im Innenbereich erfordern einen erhöhten Immissionsschutz und verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Stadt möchte verhindern, dass das potenzielle Gewerbebetriebe abschrecken könnte. Weiterhin hat sie die innerstädtischen Grundstücke geprüft und festgestellt, dass sie über keine anderweitigen Standorte mit der Flächengröße verfügt.

„Erforderlich wird eine erhebliche Inanspruchnahme von Freiraum. Gemäß Grundsatz G 6.1 LEP HR ist bei der Inanspruchnahme von Freiraum durch Planungen und Maßnahmen den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“

Die Belange des Freiraumschutzes werden berücksichtigt. Der zukünftige Gewerbestandort wird durch Gehölzpflanzungen „eingefriedet“ und somit mit Rücksichtnahme für das Landschaftsbild eingebettet. Bereits durch die topografischen Verhältnisse ist er für den Betrachter/Bürger gemindert wahrnehmbar. Die Immissionen werden kontingentiert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

„Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

3.5 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 42 vom 23.10.2024, S. 1011) hat auf ihrer 42. Sitzung

am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte am 24. September 2024 die Genehmigung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 erlangte der integrierte Regionalplan Rechtskraft (einzusehen unter www.uckermark-barnim.de).

Gemäß der Festlegungskarte des Integrierten Regionalplans befindet sich die Vorhabenfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus. Gemäß Punkt G 3.1 ist in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Punkt G 3.2 sagt weiterhin, dass auch im gesamten Berliner Umland den Belangen sowie den Auswirkungen des Tages- und Ausflugstourismus ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beizumessen ist.

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einer touristisch relevanten Lage. Der Planbereich ist durch die gewerbliche Nutzung des GE 1. BA, durch das Regenrückhaltebecken und durch die Landesstrasse L 15 vorgeprägt. Die touristische Nutzung konzentriert sich in die Stadt und vornehmlich entlang der Uferzonen der angrenzenden Seen Großer Lychensee, Wurlsee, Nesselpfuhl, Stadtsee, Oberpfuhl und Zenssee. Der See- und Ferienpark am Großen Lychensee befindet ca. 600 m südlich des geplanten Gewerbestandortes. Dazwischen befindet sich ein umfangreiches Waldgebiet sowie Ackerflächen.

Der regionale Planungsverband Uckermark-Barnim (RPG) teilt mit Stellungnahme vom 11.03.2025 mit:

„Der Ortsteil Lychen der Stadt Lychen ist gemäß sachlichem Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermarkbarnim.de) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Er gilt daher gemäß Ziel Z 5.7 des Landesentwicklungsplans als „Weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung“.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim umfasst zeichnerische und textliche Festlegungen zu Gewerbestandorten einschließlich Potenzialstandorten für die Wasserstoffproduktion, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, zum Regionalen Freiraumverbund, zu Erneuerbaren Energien und Regionaler Kooperation.

Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 3.1 ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (VB Tourismus) festgelegt.

Das VB Tourismus umfasst größere Bereiche in der Region mit touristischer Prägung bzw. Eignung, der Grundsatz der Raumordnung ist auch mit anderen, ergänzenden Nutzungen vereinbar.

Insbesondere unterstützt die vorliegende Planung die Funktion der Stadt Lychen als Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Region Uckermark-Barnim. Auf Grundlage der o.g. Regionalpläne bestehen keine Bedenken gegen die Planung.“

3.6 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen

3.6.1 Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 BauGB):

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher- nahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherheit und Schaffung von Arbeitsplätzen,



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lychen

Die genannten Leitziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten bzw. berücksichtigt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Lychen stellt den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzow 2. BA als Gewebefläche mit dem Zusatz -Erweiterung- dar. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Direkt südlich entlang der L 15 (in Richtung Sähle) und westlich (in Richtung Retzow) der Vorhabenfläche ist der Verlauf zweier Hauptwanderwege/Radwege dargestellt. Der Bebauungsplan sieht parallel der beiden Wanderwege, innerhalb seines Geltungsbereichs die Pflanzung und Entwicklung einer naturnahen Heckenstruktur vor, um den Wanderwegnutzern Sichtschutz zu bieten, wobei der Abstand der Heckenpflanzung zum westlichen Wanderweg ca. 170 m beträgt.

3.6.2 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde

Rechtsverbindliche Bebauungspläne/Satzungen sind im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen, soweit diese betroffen bzw. erhebliche Auswirkungen erwartbar sind.

Im Umfeld des Vorhabenbereichs wurden folgende Bebauungspläne abschließend aufgestellt oder befinden sich in Aufstellung:

1. Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Retzow“ von 1992 direkt östlich angrenzend
2. vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Landweg" am Wurlgrund (in Aufstellung), ca. 800m nordöstlich
3. Bebauungsplan „Seepark Lychen – Ferienhausanlage Klein Glückauf“, ca. 600m südlich

Es ist zu erwarten, dass der B-Plan GE 2. BA keine Auswirkungen auf die umliegenden Planvorhaben, welche mit den Aufstellungsverfahren der genannten Bebauungspläne einhergehen, haben wird.

4. DIE STADT LYCHEN - GEMEINDEPORTRAIT

Die Stadt Lychen ist staatlich ein anerkannter Erholungsort im Landkreis Uckermark im Norden Brandenburgs. Lychen liegt etwa 35 Kilometer südwestlich Kreisstadt Prenzlau und ca. 10 Kilometer östlich von Fürstenberg/Havel.

Lychen ist ein Grundzentrum mit einer Gebietsfläche von 111,98 km² mit 3.139 Einwohnern (Stand: 31.12.2023 www.wikipedia.de) und befindet sich bei einer mittleren Höhe 60 m ü. NHN.

„Naturräumlich ist Lychen Teil des Neustrelitzer Kleinseenlandes. Die Stadt liegt zwischen sieben uckermärkischen Seen: Wurlsee, Großer Lychensee, Nesselpfuhl, Stadtsee, Oberpfuhl, Zenssee, Platkowsee. Das Stadtgebiet umfasst noch weitere Seen wie den Großen Küstriner See oder den Mellensee. Im Süden hat Lychen Anteil am Waldgebiet Himmelpforter Heidemit dem ehemaligen Truppenübungsplatz Tangersdorf; das Gebiet gehört zum Naturschutzgebiet Kleine Schorfheide. Über die Woblitz ist Lychen mit der Oberen Havel-Wasserstraße, über den Küstriner Bach mit der Feldberger Seenlandschaft verbunden. Im Norden grenzt das Gebiet Lychens an den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, im Westen an den Landkreis Oberhavel.“ www.wikipedia.de

Die Stadt Lychen (neben dem Kern der Stadt) gliedert sich in drei Ortsteile und Gemeindeteile:

1. Ortsteil Rutenberg mit dem bewohnten Gemeindeteil Eichhof
2. Ortsteil Retzow mit den bewohnten Gemeindeteilen Kastaven, Sähle und Wurlgrund
3. Ortsteil Beenz mit den bewohnten Gemeindeteilen Marienheim und Stabeshorst.

Dazu kommen weiterhin die Wohnplätze: Am Großen Lychensee, Ausbau Lüder, Beenzer Ausbau, Beenzhof, Birkental, Bohmshof, Brennickenwerder, Collinshof, Drei Seen, Dünshof, Fegefeuer, Georgenhöhe, Heckenhaus, Hinterfeld, Kolbatzer Mühle, Kuckuckswerder, Langes Werder, Lexoshof, Lindenhof, Marienhof, Mückenfang, Punskuhl, Reiherhals, Sängerslust, Schleusenhof Regow, Schlüßhof, Schreiberzmühle, Seeblick, Süßer Grund, Tonkünstlerheim, Vorderfeld, Wuppgarten und Zenshaus.

Durch die Stadt verlaufen die L 23 und die L 15; ein Bahnhof ist nicht vorhanden.

5. GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHES

Es erfolgt eine grobe Übersicht. Im Umweltbericht wird umfangreicher auf die im Folgenden grob erläuterten Punkte eingegangen. Es wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,8 Kilometer nordwestlich des Lychener Ortskerns. Der besiedelte Ortsteil Retzow beginnt in ca. 730 m Entfernung nordöstlich des Vorhabenbereichs. Ca. 1.000m westlich liegt die Hutung Sähle (s. Abbildung 3).

Die Planfläche grenzt direkt an die L 15 sowie an das bestehende Gewerbegebiet 1. BA im Ortsteil Retzow. Somit ist die verkehrstechnische Erschließung gegeben und nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Es handelt sich bei dem zu bebauenden Planbereich um ein welliges abschüssiges Gelände mit Höhenunterschieden bis zu ca. 10 m. Das Gelände fällt dabei von Nord nach Süd hin ab. Die tiefsten Stellen bei ca. 67 m ü. NHN befinden sich in Richtung L 15 bzw. mit dem Regenrückhaltebecken im unteren Drittel, gelegen auf dem Flurstück 43, der Flur 4, Gemarkung Retzow.

Die höchste Stelle liegt mit einer Höhe von ca. 78 m ü. NHN im nördlichen Teil des Gebietes am Übergang zum Eichenwald.

Die L 15 und in deren Verlängerung - Straße nach Sähle- bilden die südliche Zäsur des Geltungsbereichs. Im Norden bildet die Waldkante des Eichenwaldes eine naturräumliche Grenze. Nach Westen verläuft ein Waldweg (auch Rad- und Wanderweg) als Begrenzung in ausreichender Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet (ca. 170 m).

Aufgrund der vorgefundenen geologischen Situation im Bereich des GE 1. BA ist generell und übertragend mit tragfähigem Baugrund auch im GE 2. BA zu rechnen.

5.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, die im Feldblockkataster als Ackerflächen geführt und genutzt werden. Die Flächen liegen bereits seit vielen Jahren brach. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs kam es infolgedessen zu einer Bestockung mit vorrangig Kieferngewächsen, was mittlerweile den Status „Wald“ erreicht hat.

Laut Kartenportal wird die durchschnittliche Ackerzahl für diese Flächen mit 23 angegeben.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark unterhalten wird. Das Becken ist in einem unzufriedenstellenden Zustand und muss ertüchtigt werden. Der Bereich des Beckens ist vollständig verwuchert und mittlerweile Baumbestanden. Die Leistungsfähigkeit des Beckens muss wieder hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit und der Zustand der Zu- und Ableitungen muss geprüft und ggf. ertüchtigt werden. Die Sanierungskonzeptionierung obliegt dem Zweckverband.

Nachbarschaftliche Belange

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich, jeweils gemessen von der am dichtesten gelegenen Geltungsbereichsgrenze bis zur dichtesten Außenkante des Wohnhauses:

1. Wohnhaus Behmshof Nr. 4: 25m
2. Wohnhaus Ausbau Nr. 1: 350m
3. Wohnhaus Feldweg Nr. 1: 670m
4. Wohnhaus Sähler Str. 3: 1.300m



Abbildung 3: Darstellung der umliegenden Nutzungen, Quelle: QGIS 2024

Vorbelastungen / Emissionsquellen

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind auch maßgeblich unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der Lärmwerte zu sehen.

Der Gesetzgeber hat Werte festgelegt, die einzuhalten sind (TA Lärm und Schallschutz im Städtebau zur Vorsorge DIN 18005). Die Einhaltung der Werte des ausreichenden Schallschutzes am Immissionsort ist zu sichern.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Gewerbetriebe im Ge 1. BA die Lärmrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Ebenso wird darauf geachtet, dass das Gewerbegebiet 2. BA die Grenzwerte nicht überschreiten wird.

Neu anzusiedelnde Gewerbetriebe sind gesetzlich verpflichtet die Lärmimmissionswerte einzuhalten. Im Bauantragsverfahren können ggf. immissionsschutzrechtliche Auflagen durch die Genehmigungsbehörde erteilt werden.

5.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet ist allumschließend vom Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ sowie vom SPA-Gebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ umgeben; liegt aber in Gänze außerhalb dieser beiden Schutzgebiete.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

In zirka 900 Metern Entfernung und auf einer gemeinsamen Flächenausgrenzung liegt das FFH-Gebiet „Hutung Sähle“ sowie das Naturschutzgebiet „Hutung Sähle“.

Entlang der L 15 und der Sähler Straße befinden sich gesetzlich geschützte Baumreihen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Schutz des Grundwassers hat bei Gestaltung und Bebauung des Gewerbegebietes oberste Priorität.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert zum kleineren Teil direkt vor Ort und stellt keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar.

6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen des Natur- und Umweltschutzes

6.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Teil II Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

6.2 Belange des Waldes/der Wald- und Forstwirtschaft

Das Gewerbegebiet rückt im Norden zum Teil bis an die Waldkante, welche durch stattliche Eichen markiert ist, heran.

Das Forstamt Uckermark teilt mit Stellungnahme vom 18.03.2025 mit, dass bei der geplanten Maßnahme Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen ist. Dabei befindet sich die betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 44 Flur 4 und Flurstück 192 Flur 3 der Gemarkung Retzow. Es handelt sich hierbei um eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche, die direkt mit benachbarten Waldflächen verbunden ist.

Für den ggf. zu erstellenden Baugenehmigungsbescheid ist im konzentrierenden Verfahren ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG von Seiten des Bauherrn zu stellen. Hierbei ist zu beachten, dass die umzuwandelnde Fläche in Form einer Erstaufforstung mindestens im Verhältnis 1:1 zu kompensieren ist. Da die betroffene Fläche dauerhaft in Bauland umgewandelt werden soll, bedarf es einer dauerhaften Waldumwandlung.

Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht Teil II zu entnehmen.

6.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können insbesondere durch Lärm, Licht, Schattenwurf, Luftschadstoffe, Gerüche oder auch optisch bedrängende Wirkung hervorgerufen werden. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete ist von sehr differenzierten.

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind u.a. in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG und in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie, der Störfall-Verordnung-12, BImSchV2, 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt und bewertet. Die AVV-Baulärm zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

6.3.1 Schutz vor Lärmimmissionen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (2023).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind weiterhin die vorhandenen Nutzungen südlich des Geltungsbereiches, innerhalb der Sonderbauflächen bzw. -gebiete Ferienhaus u.a. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP „Klein Glückauf“ mit der Festsetzung SO Erholung, zu berücksichtigen.

Innerhalb des rechtswirksamen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Retzow befindet sich der Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage nach 4. BImSchV Anhang 1 Nr. 3.10.EG zur Oberflächenbehandlung von Metallen / Galvanik.

Zur Ermittlung eines Konfliktes, der durch Geräuschemissionen hervorgerufen werden kann, ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (2023) anzuwenden. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurden dargelegt. Die Tab. 2 (Pkt. 5.2.3) der DIN 18005 gibt einen Anhaltspunkt, welche Abstände eingehalten werden müssen, um Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Die Fläche für das Gewerbegebiet vom 3,17 ha erfordert danach bei freier Schallausbreitung einen Abstand von mind. 150 m für einen Beurteilungspegel von 45 dB(A).

Das einzelne Wohnhaus im Außenbereich (Bohmshof; Großer Lychensee Nr. 4) beansprucht im Nachtzeitraum einen Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 45 dB(A). Im Nachtzeitraum ist ein Konflikt bei freier Schallausbreitung zu erwarten.

Festzustellen ist weiterhin, dass bei gleicher Verteilung der Geräuschemissionen im Tagzeitraum ein Konflikt nicht zu erwarten ist. Hierbei ist jedoch die Vorbelastung des vorhandenen Gewerbegebietes nicht berücksichtigt.

Eine Möglichkeit den Konflikt zwischen den Nutzungen zu vermeiden, ist die Ansiedlung geräuscheinintensiver Gewerbebetriebe zu steuern und den Geltungsbereich nach der Eigenschaft z.B. von Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu gliedern.

Durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf wurde die Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-104-01 vorgenommen. Die Untersuchung liegt als Anlage bei und wird Bestandteil der Begründung. In der schalltechnischen Untersuchung werden Aussagen zu den zu erwartenden Lärmbelastungen innerhalb und auch außerhalb des Plangebiets getroffen. Im Wesentlichen wird das Prinzip der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angewendet. Hierbei werden für Teilflächen des Plangebiets Emissionskontingente LEK_i festgesetzt, basierend auf flächenbezogenen Schallleistungspegeln.

Es werden Festsetzungen formuliert, welche in den Bebauungsplan einfließen und somit verbindlich zu beachten sind (s. hierzu Punkt 8.5).

6.3.2 Aussagen zu Auswirkungen schwerer Unfälle

Nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen (im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG) hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Artikel 3 Nummer 13. Richtlinie 2012/18/EU:

„schwerer Unfall“ ein Ereignis — z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes —, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind;“

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind mögliche Auswirkungen schwerer Unfälle von Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a) BImSchG innerhalb des Geltungsbereiches in die Bewertung der Auswirkungen gem. dem Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ 3. überarbeitete Fassung 2. Änderung vom 29.01.2025 (KAS18) aufzunehmen.

Zu ermitteln ist insbesondere, ob sich Schutzobjekte im Wirkungsbereich gemäß der Arbeitshilfe der Fachkommissionen Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18. April 2018 befinden.

Für die Definition der Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5d) BImSchG kann der der LAI Beschluss TOP 10.1 146 "Hinweise und Definitionen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ nach § 3 Absatz 5c BImSchG"; Fassung vom 13.09.2022, zur Verwendung kommen, welcher im Internet verfügbar ist.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG ist das Abstandsgebot (nur) für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete

Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises wie:

1. Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser),
2. Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.

Die Stadt hat die Nutzungen, die mit öffentlich genutzten Gebäuden einhergehen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Sie geht davon aus, dass dadurch der § 3 Abs. 5d BImSchG somit innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs nicht zutrifft und keine schutzbedürftigen Nutzungen gemäß der ARBEITSHILFE „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ mit der Planung einhergehen.

Dennoch befinden sich im Umkreis schutzbedürftige Nutzungen, welche betrachtet werden müssen.

Da die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen über die Ansiedlung von Betrieben die einem Betriebsbereich bedürfen, treffen kann, wird die Zulässigkeit dieser Betriebe in nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Bauantragsverfahren) mit entsprechenden Gutachten zu untersuchen und nachzuweisen sein.

Obwohl es sich örtlich, als auch rein nutzungstechnisch um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets 1. BA handelt, nimmt die Stadt die im Punkt 3.1 der KAS 18 „Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse („Grüne Wiese“) sowie deren Erweiterung“ als Grundsatz für die Betrachtung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens, da sie mit der vorliegenden Planungsabsicht keine Aussagen über die kommenden gewerblichen Nutzungen im Detail treffen kann.

„Für diesen Planungsfall wird unterstellt, dass die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt sind bzw. aus dem Aufstellungsvorgang zum Bebauungsplan die konkrete Lage und Beschaffenheit der Anlagen des geplanten Betriebsbereiches sich noch nicht entnehmen lässt (Planung ohne Detailkenntnisse). Demzufolge ist es nicht möglich, schon jetzt sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen oder aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen etc. bei der Bewertung der Abstandsermittlung zu berücksichtigen.

In Bild 1 im Anhang 1 sind die Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse dargestellt. Sie basieren auf einem deterministischen Ansatz, der im Einklang mit dem in Deutschland praktizierten Störfallrecht steht, und einer typisierenden Betrachtung. Die Grundlagen für die Berechnungen der Abstandsangaben sind in den Anhängen 1 und 3 aufgeführt. Anhang 2 enthält für die einzelnen in Bild 1 enthaltenen Stoffe die Ergebnisse der Abstandsberechnungen zu verschiedenen Leckflächen.

Anhang 1

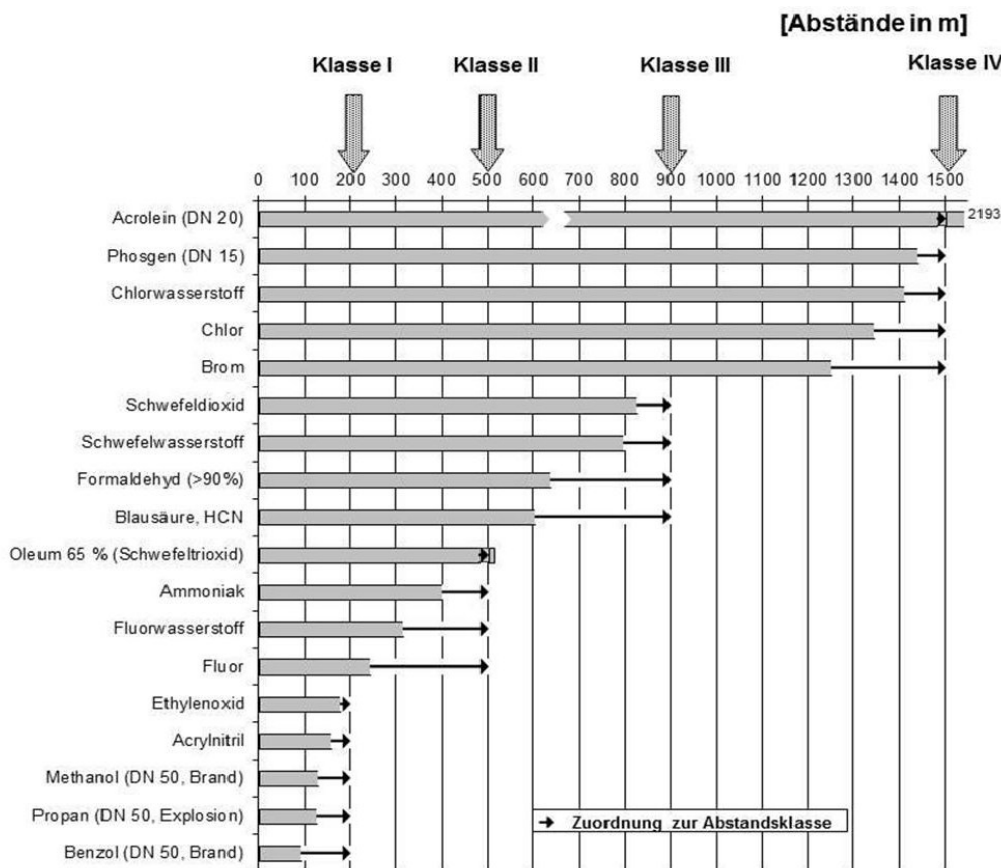
**Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit
Erläuterungen - Achtungsabstände**

Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Abbildung 4: Auszug aus der KAS 18 Bild 1 in Anhang 1

Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Planungen in ebenem Gelände und mittlere Ausbreitungsbedingungen. In Abhängigkeit insbesondere von den örtlichen Verhältnissen, wie z. B. Tallagen, können sich Abweichungen von den Abstandsempfehlungen ergeben. Aufgrund langjähriger Betriebserfahrung und der Analyse des deutschen Störfallgeschehens der letzten Jahrzehnte (vgl. ZEMA-Berichte)²⁶ wurde für die Freisetzung in der Regel ein Leck von 490 mm² angenommen (Äquivalentdurchmesser von 25 mm). Abweichungen hiervon wurden im Einzelfall aufgrund von spezifischer Anlagenauslegung und Betriebserfahrung vorgenommen (Acrolein, Phosgen).

Sie basieren weiter auf der Vorgabe, dass die später zu genehmigenden Anlagen nach den Bestimmungen des BImSchG, der StörfallIV sowie den sonstigen zu berücksichtigenden Vorschriften und Regelwerken, und damit nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben sind. Wegen des danach zu gewährleistenden hohen Sicherheitsniveaus wurde für die Bauleitplanung davon ausgegangen, dass ein Spontanversagen von Behältern oder der Abriss von größeren Rohrleitungen für die vorliegenden Empfehlungen auszuschließen sind.

Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen gemäß Kap. 2.1.2 innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen, und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.

Da bei dieser Art der Planung keine hinreichenden Details über die Art und Menge der zum Einsatz kommenden Stoffe, des Aufstellungsortes der zukünftigen Anlagenteile, der geplanten Anlagenkonfigurationen etc. für eine belastbare Abwägungsentscheidung vorliegen, sind die Abstandsempfehlungen ab den Grenzen des Betriebsbereichs zu bemessen.“

Hinweis: Die im Bebauungsplan zulässigen Tankstellen fallen nicht in die Rubrik der Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfordern.

Die KAS 18 legt im Punkt 3.3.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen aus städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Festsetzungen getroffen werden können durch:

- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, z. B. Flächen für Aufschüttungen,
- Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG wie z. B. Schutzwälle,
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

Die zulässigen Festsetzungen müssen in der Weise hinreichend bestimmt sein, dass ihnen die konkret zu treffenden Maßnahmen entnommen werden können. Die Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb der Anlagen sind im späteren Genehmigungsverfahren festzulegen.

Die Stadt sieht hier keine Möglichkeiten, bestimmte Festsetzungen zu formulieren.

6.4 Schutz des Bodens

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises teilt mit Stellungnahme vom 08.04.2025 mit:

„Auf Grundlage von § 4 Abs. 5 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde) bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem nach § 7 S. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 (baubegleitender Bodenschutz) im Einzelfall verlangen.

Der baubegleitende Bodenschutz nach DIN 19639 beinhaltet das Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung inkl. Zwischenbewirtschaftung.

Aufgrund der Eingriffsgröße und der zu erwartenden Eingriffsintensivität in das Schutzgut Boden ist der Einzelfall gegeben und die Untere Bodenschutzbehörde wird das nach § 4 Abs. 5 BBodSchV erforderliche Bodenschutzkonzept im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für die

jeweiligen Einzelvorhaben für den Bereich des zukünftigen Baugebietes mit der Zweckbestimmung Gewerbe und die Verkehrsfläche beauftragen.

Der Umfang der bodenschutzfachlichen Baubegleitung wird im Genehmigungsverfahren ermittelt und bestimmt.“

6.5 Belange der Bodendenkmalpflege

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilt mit Stellungnahme vom 12.08.2025 mit:

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6.6 Belange der Landwirtschaft

Der Bereich Landwirtschaft des Landkreises teilt mit Stellungnahme vom 08.04.2025 mit:

„Ein Großteil dieser Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Auf der Landwirtschaftsfläche gibt es durchschnittliche Ackerzahlen von 18 bis 33. Es handelt sich hierbei um Sand oder anlehmigen Sand. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche würde durch das vorgesehene Vorhaben verloren gehen. Somit ist das Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht kritisch zu bewerten, da jeder Wegfall landwirtschaftlicher Nutzfläche im näheren oder weiteren Sinne ein Verlust von Nahrungsmitteln bedeutet.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Mal zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Fläche wurde bereits einige Zeit nicht landwirtschaftlich genutzt (Brache).

Die Stadt verfügt über keine weiteren Flächen, die gewerblich genutzt werden können oder könnten; vor allem nicht im Innenbereich. Zudem wäre sie bei der Inanspruchnahme von innerstädtischen Flächen für die gewerbliche Nutzung mit den damit einhergehenden Immissionsproblematiken fast unüberwindbar konfrontiert. Sie nutzt daher einen Bereich in Stadtnähe, welcher verkehrlich und medial sehr gut angebunden ist. Die Stadt hat sich gewissenhaft für die zeitlich und räumlich geteilte Entwicklung ihres Gewerbestandortes an der Landesstraße gem. Flächennutzungsplan entschieden, um auf den Bedarf an Gewerbeflächen zu reagieren. Der Planungsbereich befindet an einem durch das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägten Bereich und nicht „auf der grünen Wiese“. Die mediale sowie verkehrliche Erschließung liegt logistisch vorteilhaft an. Der FNP sieht eine weitaus größere Gewerbe- fläche vor, als die Stadt mit diesem Bebauungsplan entwickeln will. Sie nimmt daher bereits Rücksicht und begrenzt das Maß der maximalen Flächenumwandlung auf das Minimum. Die beachtet daher die gesetzlichen Regelungen und geht sparsam mit dem Schutzgut Boden und dessen Inanspruchnahme um. Die öffentlichen Belange überwiegen daher die Belange der Landwirtschaft.

7. VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Als äußere Erschließung soll die Zufahrt, ausgehend von der L 15 bei Abs. 070 bei km 2,91 rechtsseitig über die bestehenden Erschließungswege des GE 1. BA dienen. Im Verfahren des GE 1. BA wurde hierfür eine Kreuzung an der L 15 neu geschaffen. Die Zufahrt ist mit der Realisierung des Gewerbegebietes 1. BA ausgebaut und durch Links- und Rechtsabbiegespuren erweitert worden. Somit ist keine neue Zufahrt ausgehend von der Landesstraße in Richtung GE 2. BA erforderlich. Es ist keine Zufahrt über die Sähler Straße beabsichtigt.

Die Erschließungsstraße nach Westen im GE 1. BA wird dadurch ein, gemäß den zukünftigen gewerblichen Betrieben entsprechend, erhöhtes Verkehrsaufkommen haben. Sie ist mit einer zwei-spurigen Fahrbahnbreite von 6,50 Metern und einem 1,5m-breitem einseitigen Gehweg dafür umfangreich konzipiert und dimensioniert. Inwieweit sich das Verkehrsaufkommen durch den 2. BA zuzüglich dem 1. BA erhöhen wird, wurde durch das Verkehrsplanungsbüro neuvia, Neubrandenburg ermittelt (s. Anlage 2026-02-24 Stellungnahme zum Knotenpunkt L15. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L15 / Gewerbegebiet Retzow 2. BA unter den angenommenen Bedingungen nachweislich gewährleistet sind.

Der Landesbetrieb Straßenwesen teilt mit Stellungnahme vom 18.03.2025 mit, dass gem. § 24 Abs. 1 BbgStrG für alle Hochbauten das Anbauverbot innerhalb von 20 m zum Fahrbahnrand der L 15 zwingend einzuhalten ist. Das Anbauverbot gilt auch für den Neubau des geplanten Regenrückhaltebeckens. Das Regenrückhaltebecken ist bereits im Bestand vorhanden und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Abstimmungen über Umplanungen, Neubau, Erweiterungen, oder Ähnliches erfolgen zwischen dem ZWA und dem Bauamt der Stadt Lychen.

Der Anbauverbotsstreifen wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und dargestellt. Die Baugrenze verläuft ausserhalb des Verbotsstreifens.

Ggf. nötige temporäre Baustellenzufahrten sind als Sondernutzung beim Landesbetrieb Straßenwesen gesondert rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, beantragen.

7.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehruzufahrt

Ausgehend von der Erschließungsstraße des GE 1. BA erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes 2. BA über eine Planstraße A mit zwei Fahrspuren (insg. 6,00 Meter breit) und einem einseitigen Gehweg (1,5 m breit). Sie greift die Dimensionierung der bestehenden Erschließungsstraße auf und endet in einer Wendschleife. Der Wendekreis ist für das kreisförmige Wenden ohne Wendemanöver ausgestaltet (Wendeschleife für Lastzüge).

Einseitiges Parken ist auf der Planstraße A erlaubt.

Erschließung des Regenrückhaltebeckens

Innerhalb der Vorhabenfläche befindet sich das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 43, außerhalb des Geltungsbereichs. Aktuell kann der zuständige Unterhalter, der Zweckverband Westuckermark (ZWA) das Becken aus Norden über das Flurstück 44 und 192 theoretisch erreichen, jedoch faktisch nicht, da der bestehende Bewuchs die Erreichbarkeit verhindert.

Eine tüchtige Zufahrt über die L 15 besteht nicht. Es ist lediglich eine Einfahrtmöglichkeit ausgehend von der L 15 vorhanden. Für diese rückwärtige Erschließung des Regenrückhaltebeckens hat der Zweckverband, zum jetzigen Zeitpunkt, eine Genehmigung vom Landesbetrieb Straßenwesen über eine temporäre Zufahrt (Baustellenzufahrt) mit Anbindung an die L 15 bis 31.01.2026.

Diese ist jedoch zum Ablauftermin zurückzubauen. Eine dauerhafte Zufahrt an dieser Stelle kann nicht in Aussicht gestellt werden, da eine rückwärtige Erschließung über die kommunalen Straßen „Gewerbestraße“ und „Sählerstraße“ möglich ist.

Ausgehend von der bestehenden Straße im GE 1. BA ermöglicht die Stadt die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens, gelegen auf dem Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Retzow über das städtische Flurstück 44, Flur 4, Gemarkung Retzow. Hierfür setzt sie eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 4 Metern parallel zur geplanten Gewerbefläche zwischen dieser und der dargestellten Waldfläche fest.

Die Zuwegung wird dem Bedarf der Wartungsfahrzeuge des Zweckverbands entsprechend als Schotterweg hergestellt. Die notwendige Traglast dieses Schotterwegs wird die Stadt in nachgelagerten Verfahren/Ausbaumaßnahmen abstimmen.

Die Erschließung zum Regenrückhaltebecken ist somit gesichert.

Der Zweckverband ist sich bewußt, die Zuwegung von Norden herzustellen. Wie und auf welche Art und Weise wird geklärt.

Der Polizeipräsidium PD Ost teilt mit Stellungnahme vom 20.03.2025 mit:

Die Ein- und Ausfahrten innerhalb des Gewerbegebietes sind so anzulegen, dass die erforderlichen Sichtfelder für das Einfahren in den fließenden Verkehr vorhanden sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auch nach dem Wachstum nicht die Sichtfelder beeinträchtigen.

In der Planstraße A soll das Parken einseitig erlaubt werden. Hier ist darauf zu achten, dass Zufahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und der vorgesehene Wendekreis durch abgestellte Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Sichtfelder in den Kurven.

7.2 Brandschutz

Die Ausgestaltung der Erschließung ermöglicht und sichert die uneingeschränkte Erreichbarkeit aller Gewerbegrundstücke für die Feuerwehr.

Weitere Brandbekämpfungsmaßnahmen, wie z.B. Sammelplätze, Feuerwehraufstellflächen, Bereiche zum Anleitern, etc. sind im Bauantragsverfahren vorzuweisen. Sie erfolgen auf den Gewerbegrundstücken.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Wesentlichen nur für die baulichen Anlagen in der jeweiligen Bauparzelle/Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiets erforderlich. Die konkrete technische Erschließung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) sichert im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers. Er ist

Eigentümer der zentralen öffentlichen Wasserversorgungs- sowie der zentralen öffentlichen Abwasseranlage.

Trinkwasser

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung kann über das GE 1. BA erfolgen. Der Anschluss liegt am westlichen Ende der Gewerbeerschließungsstraße an. Eine Abfrage entsprechender Versorgungsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

Im südlichen Bereich des Flurstück 44 verläuft durch das geplante Gewerbegebiet eine Trinkwasserleitung und bildet eine bauliche Zäsur, mit der Folge, dass sich der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Bereich übermäßig verkleinern würde.

Die Leitung verläßt den Geltungsbereich und verläuft unterhalb der Sähler Straße weiter in Richtung Süden.

Der Zweckverband (ZVWU) teilt mit Stellungnahme vom 01.04.2025 mit:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter Wasserschutzgebiete. Grundlage für die Lieferung von Wasser sowie für die Anschlussherstellung ist die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des ZVWU -Wasserversorgungssatzung vom 23.November 2001 in der zuzeit geltenden Fassung.

Das Grundstück der Gemarkung Retzow, Flur 4, Flurstück 44 mit vorgesehener Bebauung kann an die vorhandene Wasserversorgungsleitung PE 180, verlaufend im Straßengrundstück im Gewerbegebiet GE 1.8A, angeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens des Flurstücks 44 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE160), die im Falle einer Parzellierung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke unbedingt mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des ZVWU gesichert werden muss.

Eine Umverlegung der Trinkwasserleitung ist aus Sicht des ZMA/U nicht nötig und wäre zudem mit einem noch nicht abschätzbaren Arbeits- und Kostenaufwand verbunden.“

Der Zweckverband (ZVWU) teilt mit Stellungnahme vom 09.10.2025 mit:

„Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) sichert im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers. Er ist Eigentümer der zentralen öffentlichen Wasserversorgungs- sowie der zentralen öffentlichen Abwasseranlage.

Im südlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens des Flurstücks 44 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE160). Die Umverlegung der Trinkwasserleitung ist in dem Fall ausgeschlossen, da Arbeits- und Kostenaufwand nicht abschätzbar sind.

Deshalb ist bei der Veräußerung und Parzellierung der einzelnen Flurstücke darauf zu achten, die Anlagen des ZVWU mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des ZVWU zu sichern. In dem Fall ist umlaufend der Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen von 6 m einzuplanen und folgende Punkte sind mit zu berücksichtigen.

- 1. Der Gestattungsgeber räumt dem Gestattungsnehmer (ZVWU) nach gegenseitiger Abstimmung zur laufenden Instandhaltung und Kontrolle der Leitungen und Anlagen der*

Trinkwasserversorgung im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schutzstreifen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein.

- 2. Eine Bebauung und Bepflanzung (Tiefwurzler) durch den Gestattungsgeber ist auf den genannten Flächen (Schutzstreifen) untersagt.*
- 3. Eine Abänderung der Lage der Leitungen und Anlagen kann der Gestattungsgeber verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht zumutbar ist und ein berechtigtes Interesse besteht. Die Kosten für die Abänderung trägt der Gestattungsgeber.*
- 4. Wird das belastete Grundstück im Auftrag des Gestattungsgebers geteilt, so trägt der Gestattungsgeber die Kosten für etwaige Pfandfreigaben bzw. Löschungsbewilligungen des Rechtes aus dem Grundbuch für die von der tatsächlichen Ausübung des Rechtes nicht betroffenen Grundstücksteile.*

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird seitens der Stadt zu einem Leitungsrecht zugunsten des ZVWU gewandelt, da eine Befahrung der Waldbestockten Fläche seitens der Forstbehörde abgelehnt wird. Dies gilt nicht für den Havariefall.

Abwasser

Ein Anschluss an die bestehende Abwasserentsorgung kann über das GE 1. BA erfolgen. Der Anschluss liegt am westlichen Ende der Gewerbeerschließungsstraße an.

Der Zweckverband (ZVWU) teilt mit Stellungnahme vom 01.04.2025 mit:

Anfallendes Schmutzwasser ist gemäß geltender Abwasserbeseitigungssatzung des ZVWU für das Verbandsmitglied Abwasser Lychen (ABS Lychen) der öffentlichen Abwasseranlage anzudienen.

Für das Grundstück besteht Anschlussmöglichkeit am Gewerbegebiet, der Gemarkung Retzow, Flur:3, Flst:194 an die vorhandene STz-Leitung DN 250.

Inwieweit die vorhandene Leitung für das Anfallende Schmutzwasser ausreicht muss im Rahmen der Bauplanung geprüft und der künftigen Nutzung angepasst werden.“

Elektroenergie/Stromversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Stromversorgung kann über das GE 1. BA erfolgen. Der Anschluss liegt am westlichen Ende der Gewerbeerschließungsstraße an. Eine Abfrage entsprechender Entsorgungsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

Die E.DIS Netz GmbH teilt mit Stellungnahme vom 21.07.2025 mit:

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.“

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die sparten-spezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.“

Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Kommunikationsleitung kann über das GE 1. BA erfolgen. Der Anschluss liegt am westlichen Ende der Gewerbeerschließungsstraße an. Eine Abfrage entsprechender Entsorgungsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Deutsche Telekom AG teilt mit Stellungnahme vom 06.03.2025 und vom mit:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T_NL_Ost_PTI_23_Betrieb_1@telekom.de.

Hinweise für Tiefbaufirmen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der

Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.“

„Wie im Merkblatt für Baumstandorte unter 3.1 angegeben sind Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Dieser Punkt ist unbedingt zu beachten. Die angegebenen Abstände zu Bepflanzungen sind unter Punkt 3.2. zu finden. Es wird mitgeteilt, dass gegen das Pflanzen von Sträuchern grundsätzlich keine Einwände bestehen. Es wird darum gebeten, so viel Abstand wie möglich einzuhalten.“

Das Merkblatt für Baumstandorte wird als Anlage der Begründung beigelegt. Auf der Planzeichnung wird um diesen Hinweis ergänzt.

Weiterhin teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 07.08.2025 mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des BPlan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bezüglich konkreter Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird unser Projektmanager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die E.DIS Netz GmbH teilt mit Stellungnahme vom 21.07.2025 mit:

„Achtung: Im Anfragebereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) in Planung/ im Bau. Beachten Sie die Hinweise zur "Abstimmung vor Baubeginn".

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnummer per e-mail an disposition@ediscom.net.

Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.“

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die sparten-spezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die E.DIS Netz GmbH gibt mit Stellungnahme vom 22.01.2026 allgemeine Hinweise:

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom- und Anlagenbestand. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrem Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.

Die ediscom Telekommunikations GmbH hat im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Glasfaserkabel legen lassen. Planunterlagen erhalten Sie nach Anfrage von dem benannten Unternehmen.

Gern sind wir bereit, eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets durchzuführen.

Nach unserer ersten Einschätzung könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet für die örtliche Versorgung notwendig werden. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns eine Anfrage zur Erschließung vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. - hier der Link zur Beantragung in unserem diesbezüglichen Web-Portal: <https://www.e-dis-netz.de/de/mein-hausanschluss/antrag.html> Zur Abstimmung eines Stationsstandortes (Flächenbedarf: 7m x 5m), sowie zur Abstimmung der Erschließungsplanung empfehlen wir dem Erschließungsträger die zeitnahe Kontaktaufnahme.

Wir weisen darauf hin, dass nach Erhalt der benötigten Unterlagen die Bauausführung bis zu zwei Jahren andauern kann.

Sollten sich im Rahmen der Planung unserer zukünftigen Versorgungsanlagen auf privaten Straßen, Wegen oder Plätzen befinden oder diese queren, ist eine Abstimmung zum Abschluss einer Dienstbarkeit zwischen E.DIS und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Beiliegend erhalten Sie eine Übersicht der zu gewährleistenden Legeabstände und die Abmaße unseres Standard-Stromgrabens. Der vorzuhaltende, nicht asphaltierte Medienstreifen muss jedoch in jedem Fall, in Abhängigkeit von der Grabentiefe und Bodenbeschaffenheit, möglichst zzgl. Arbeitsraum, breiter sein. Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante

(lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffengruben schreiben wir im Übrigen eine Breite an der Grabensohle von 1,0 m, bei MS-Muffengruben von 1,5 m vor. Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenbereich möglich.

Bitte beachten Sie bei der Planung von Baumpflanzung im Bereich der zukünftigen Medientrasse die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“. Betroffen sind hier im Besonderen die Kompensationsmaßnahmen.

Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft“ erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind.

Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.

Sollten sich im betroffenen Gebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. schon zu Planungszwecken, veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u.a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Legetiefe (u.a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist ein Jahr vor Baubeginn die Umlegung unserer Versorgungsanlagen anzuzeigen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.

Bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden keine Angaben gemacht.

Senden Sie uns bitte zur Beurteilung der Notwendigkeit der Um- oder Mitverlegung, sowohl zum Umfang als auch zur Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit, koordinierte Leitungspläne mit Darstellung der geplanten Baumaßnahme sowie aller vorhandenen und geplanten Medienleitungen.

Bezüglich der internen und externen Kompensationsmaßnahmen teilen wir Ihnen mit, dass wir der Über- oder Unterbauung sowie Über- oder Unterpflanzung unserer Anlagen nicht zustimmen.“

Das Merkblatt zum Schutz der Telekommunikationslinien und der Infolyer für Tiefbaufirmen Baumstandorte werden als Anlage der Begründung beigefügt.

Niederschlagsentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Regenwasser von den Dächern in Zisternen zurückzuhalten, und als Brauchwasser zu nutzen.

Der Zweckverband (ZVWU) teilt mit Stellungnahme vom 01.04.2025 mit:

„Gemäß ABS Lychen § 4 Abs. 5 besteht ein Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt. Voraussetzung ist, dass eine zentrale öffentliche Niederschlagswasserkanalisation mit ausreichender Kapazität vorhanden wäre. Dies ist am Standort nicht der Fall.“

Das durch die geplante Versiegelung der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundlage wasserrechtlicher Regelungen ortsnah zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist zu prüfen, ob bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt (Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde).

Weiterhin ist zu prüfen, ob bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt (Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde).“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark teilt mit Stellungnahme vom 01.04.2024 mit, dass keine zentrale öffentliche Niederschlagswasserkanalisation im Planbereich vorhanden ist und nur ein eingeschränktes Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser besteht. Das bedeutet, dass auch nach erfolgter Herstellung einer zentralen Kanalisation für die Aufnahme des im Gewerbegebiet gesamten anfallenden Niederschlagswassers die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Kanalisation nur Teile des gesammelten Niederschlagswasser aufnehmen und abführen können. Dadurch, dass die künftige Bebauung und somit Versiegelung aktuell nicht detailliert prognostiziert werden kann, kann keine aussagekräftige Berechnung der anfallenden und zu sammelnden Niederschlagswassermengen erfolgen.

Das durch die geplante Versiegelung der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundlage wasserrechtlicher Regelungen daher ortsnah zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Anhand der Grundflächenzahl von maximal 80% Versiegelung und der Flächengröße des Gewerbegebiets kann die Niederschlagsmenge nur grob bestimmt werden.

Daher ist es sinnvoll, das Niederschlagsentwässerungsregime anhand der tatsächlichen geplanten Versiegelung der einzelnen Gewerbeparzellen zu ermitteln und daran die Art und den Umfang der Versickerung klar zu bestimmen. Das kann in nachgelagerten Verfahren (z.B. Bauantragsverfahren) erfolgen.

Eine Entwässerung des Oberflächenwassers des Gewerbegebiets auf die L 15 in Anlagen derer ist nicht gestattet und auch nicht beabsichtigt.

„Der ZVWU verweist darauf, anfallendes Niederschlagswasser dazu behandeln und zu versickern, wo es auf dem jeweiligen Grundstück anfällt, und kann ggf. nach Einzelprüfung einen Anschluss an die zentrale Anlage des Niederschlagswasserkanals gewährleisten.“

Der Zweckverband (ZVWU) teilt mit Stellungnahme vom 09.10.2025 mit:

„Aus wasserrechtlicher Sicht soll von versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt durch Maßnahmen zur Sammlung und Regenwassernutzung und/oder Versickerung weitgehend erhalten bleiben und zur Grundwasserneubildung beitragen. Daher sind bereits im B-plan Festsetzungen zur reduzierten Flächenversiegelung zu berücksichtigen.

Gemäß ABS Lychen § 4 Abs. 5 besteht ein Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt. Voraussetzung ist, dass eine zentrale öffentliche Niederschlagswasserkanalisation mit ausreichender Kapazität vorhanden wäre. Dies ist am Standort nicht der Fall.

Das durch die geplante Versiegelung der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundlage wasserrechtlicher Regelungen ortsnah zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist zu prüfen, ob bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt (Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde).

Der Zweckverband betreibt am o.g. Standort auf dem Flurstück: 34 der Gemarkung Retzow ein Regenrückhaltebecken dessen Unterhaltung und Betreibung mit zu den Aufgaben des ZVWU gehört, eine Zufahrt aus nördlicher Richtung (Gewerbegebiet) zu unserer Anlage ist in der Bauplanung und der Veräußerung und Parzellierung mit zu berücksichtigen.“

Die Stadt sichert mit der geplanten Erschließung über eine private Verkehrsfläche den Anspruch seitens des Zweckverbands.

Abfallentsorgung

Die Erschließung für Müllfahrzeuge erfolgt ausgehend von der L 15 über das GE 1. BA bis über die innere Erschließungsstraße (Planstraße) im GE 2. BA. Diese Planstraße endet in einem Wendekreis, welcher das ungehinderte kreisförmige Wenden für das Müllfahrzeug ermöglicht. Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Uckermark zuständig.

Löschwasserversorgung

Der Zweckverband (ZWA) teilt mit Stellungnahme vom 01.04.2025 mit:

Die Löschwasserversorgung des o.g. Bebauungsplans für den Grundschutz ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch die Nutzung vorhandener Hydranten im näheren Umkreis (kleiner 300 m) in dem Gewerbegebiet Retzow 2. BA möglich. Unterflurhydrant „Sählerstr. oder Unterflurhydrant Nr. 58 „Gewerbegebiet Nr.9 AMB Autodreherei“.

Die Hydranten werden vom ZVWU im normalen Betriebszustand unter Berücksichtigung der Versorgungspflicht als Feuerlöschhydranten eingestuft und gewährleisten eine Löschwasserentnahmemenge von 48 m³/h je Entnahmestelle, für die Dauer von 2 Stunden.

Die genannte Löschwasserentnahmemenge kann nicht gewährleistet werden, wenn der Zweckverband an der Vorhaltung der Löschwassermengen durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände gehindert wird.

Eine Höhere Löschwasserbereitstellung wird durch den ZVWU noch geprüft.“

Gasversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Gasversorgungsleitung kann über das GE 1. BA erfolgen. Der Anschluss liegt am westlichen Ende der Gewerbeerschließungsstraße an.

Im Geltungsbereich bzw. im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich die Hochdrucktransportleitung (HDL 80) des Anlagenbetreibers NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh & Co. KG, welche die Gasverteilungsstation in Lychen versorgt. Die Leitung verläuft etwa 22 m parallel zur Fahrbahn der L 15 und ist durch Trassenpfähle gekennzeichnet.

Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 2 m zur Leitungsachse der HDL (insg. 4 m) einzuhalten. Dieser Trassenkorridor darf nicht überbaut werden. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die NBB-Anlagen müssen jederzeit, also auch während der Bauphase, in den Bauplänen dargestellten Arbeitsstreifen, auch mit Fahrzeugen, ungehindert erreichbar sein. Zudem muss die Erreichbarkeit der Trasse für Wartungsarbeiten im Turnus von 6 Jahren gewährleistet sein.

Einer geplanten Einfriedung der Gewerbeflächen kann zugestimmt werden, wenn dem o.g. Anlagenbetreiber ein Zugang geschaffen wird. Die Einfriedung ist so herzustellen, dass die Zugänglichkeit der Anlagen innerhalb der Einfriedung bei Wartungs-/Instandhaltungsarbeiten oder im Havariefall - auch mit Fahrzeugen - für den zuständigen Betreiber/Dienstleister der Anlagen gewährleistet ist. Die Art der Zugangsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Betreiber/Dienstleister im Zuge der Bauausführung vor Ort abzustimmen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh & Co. KG teilt mit Stellungnahme vom 26.02.2025 mit:

„Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Die Leitungsschutzanweisung der NBB wird der Begründung als Anlage beigelegt.

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv gefassten Texte* dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und gemäß § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO).

Für diese Nutzungen sind andere Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen. Sie würden der Absicht der Gemeinde, im Plangebiet Gewerbebetriebe anzusiedeln und vor allem Arbeitsplätze im produktiven Bereich zu schaffen, entgegenstehen. Wertvolle Flächen würden eventuell für Gewerbeansiedlungen im produktiven Bereich verloren gehen.

Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen und Windenergieanlagen, die nicht der Versorgung der baulichen Anlagen (Eigenversorgung) dienen, sind aus städtebaulichen Gründen weder allgemein noch ausnahmsweise als Art der baulichen Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Der Ausschluss begründet sich in dem Planungsziel der Stadt, hier örtliches Gewerbe anzusiedeln und städtische Einrichtungen zu schaffen und nicht die wertvollen gewerblich nutzbaren Flächen durch solche Anlagen zu blockieren. Die Windenergieanlagen werden durch die Höhenfestsetzung begrenzt.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen.

Die Stadt möchte Gewerbetreibenden, die keine Waren oder Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen ausnahmsweise die Möglichkeit bieten, sich im GE anzusiedeln. Sie schließt daher nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs aus. Die Stadt geht davon aus, dass sich aufgrund von Eigendynamik die Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs grundsätzlich in zentrumsnähe ansiedeln.

Die klare Abgrenzung der zulässigen baulichen Anlagen verhindert eine über die festgesetzte Zweckbestimmung hinaus gehende Bebaubarkeit.

Die Größe des Gewerbegebiets beträgt insg. ca. 3,17 ha.

8.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

8.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Es wird ein unterer Bezugspunkt bestimmt. Dieser Punkt wird durch die Oberkante der bestehenden Fahrbahn im Bereich des Übergangs zum geplanten GE 2. BA markiert und im Bebauungsplan festgesetzt und gekennzeichnet.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, ist die bestehende Geländehöhe 73,30 m über NHN, DHHN 2016.

Die maximal zulässige Höhe der, für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, wird auf 10,00m über dem Unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Dach- Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 2,50 m überschritten werden.

Aus Gründen der Erhaltung und Rücksichtnahme des Orts- und Landschaftsbildes, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossigkeit von I-III.

Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da es sich bei Gewerbebetrieben in der Regel um Hallen oder ähnliche Gebäude handelt.

Außerdem orientiert sich die Stadt mit der Höhenfestsetzung an den bestehenden Gebäuden im GE 1. BA.

8.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

8.3.1 Bauweise

Die im § 22 Abs. 1 bis 3 der BauNVO möglichen wählbaren Bauweisen treffen für Gewerbebauten nicht immer und/exakt zu. Daher wählt der Bebauungsplan den Abs. 4. Damit wird eine von der offenen Bauweise abweichende Regelung getroffen, um Gebäudelängen über 50 m hinaus zu ermöglichen, die bei Gewerbebauten oftmals erreicht werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale Länge der für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen wird durch die maximale Entfernung zweier gegenüberliegender Baugrenzen definiert.

Die Stadt möchte den Bauwilligen dadurch die Möglichkeit bieten, auch langgestreckte Gebäude bzw. bauliche Anlagen errichten zu können.

8.3.2 Baugrenzen

Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dieser Bereich ist durch Baugrenzen bestimmt.

Es wurden Baugrenzen in einem Abstand von 5 Metern zu der nördlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt. Nach Osten verläuft die Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung. Privatstraße im Abstand von 1 Meter. Zu den Leitungen wird ein Abstand von ca. 5 Metern eingehalten.

Die im Gewerbegebiet zulässigen notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie entscheidet sich gegen eine kleinteilige Parzellierung des Baugebiets und hat sich dazu entschlossen ein einziges Baufeld festzusetzen. Die Stadt möchte dem Gewerbegebiet höchstmögliche Flexibilität in seiner Ausgestaltung und Entwicklung gewähren.

Die Flexibilität der baulichen Gestaltung des Gewerbegebiets wird durch die Festsetzung eines umfassenden Baufensters erreicht. Die Parzellierung der Grundstücke wird ebenfalls dadurch offengehalten. Es wird weiterhin die Möglichkeit geschaffen, dass sich raumgreifende Unternehmen, als auch flächensparsame Betriebe ansiedeln können (bedarfsorientierte Bau- bzw. Gewerbegebietsgliederung). Die endgültige Parzellierung erfolgt durch die Bildung neuer Flurstücke bzw. Grundstücke.

Außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes und innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind Einfriedungen, die der Sicherung der Gewerbebetriebe dienen, zulässig.

Die Einhaltung der Abstandsflächen zweier benachbarter Neubauten regelt die Brandenburgische Bauordnung (§ 6 BbgBO) und ist bei der Bauantragsstellung ohnehin zu beachten und in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Einhaltung auf Bebauungsplanebene ist daher abkömmlich.

8.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Der Bebauungsplan legt diesen Wert gemäß § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest, um dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu geben, auf der Gewerbegebietsfläche flexibel planen zu können und bauliche Erweiterungen bedarfsgerecht zu ermöglichen.

Dies ist bei gewerblich bis industriell geprägten Standorten regelmäßig erforderlich, um dem nutzungstypisch hohen Bebauungsgrad zu entsprechen. Dennoch sollte bei der Genehmigungsplanung im Rahmen des Bauantrags die Versiegelung auf das notwendigste reduziert werden.

Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert Prozent ist nicht zulässig.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit L 1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Westuckermark (ZVWU) festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Trinkwasserversorgungsleitung (PE160) auf dem Flurstück 44 und umfasst einen Schutzstreifen von insgesamt 6 Metern Breite (jeweils 3 Meter gemessen von der Leitungsstrassenmitte).

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für das Gewerbegebiet Retzow 2. BA soll eine Geräuschkontingentierung festgesetzt werden. Hierfür werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen.

Geräuschkontingentierung:

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschritten werden:

Tabelle 1:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m ²
TF 01	67	50
TF 02	68	51
TF 03	62	45
TF 04	71	54
TF 05	71	54
TF 06	72	55

Im Gewerbegebiet ist die Erhöhung $L_{EK,i,tags}$ bzw. $L_{EK,i,nachts}$ für die Richtungssektoren A bis E um die in Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ zulässig:

Tabelle 2:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, tags, zus}$	$L_{EK, nachts, zus}$
A	160°	315°	7 dB(A)/m ²	8 dB(A)/m ²
B	315°	122°	10 dB(A)/m ²	5 dB(A)/m ²
C	122°	145°	6 dB(A)/m ²	5 dB(A)/m ²
D	145°	156°	0 dB(A)/m ²	0 dB(A)/m ²
E	156°	160°	0 dB(A)/m ²	2 dB(A)/m ²
Referenzpunkt:	X-Koordinate: 384472		Y-Koordinate: 5897102	
Koordinatensystem: UTM ETRS89 - Streifen 33			0° ist Norden	

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998, geändert am 01.06.2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent - wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte in den Richtungssektoren A und E LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,i$ zu ersetzen ist - oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionswert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Koordinatenliste zu den immissionsrechtlichen Teilflächen:

Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate
F01	384615,2	5897061,3	F14	384481,5	5897156,9
F02	384522,8	5897054,2	F15	384449,7	5897110,3
F03	384525,8	5897020,8	F16	384415,6	5897060,3
F04	384501,8	5897017,8	F17	384430,5	5897052,4
F05	384485,7	5897014,8	F18	384447,7	5897042,7
F06	384473,6	5897011,7	F19	384457,1	5897063,8
F07	384459,5	5897007,4	F20	384454,3	5897081,8
F08	384446,9	5897002,4	F21	384454,4	5897084,4
F09	384404,1	5897014,3	F22	384455,1	5897094,1
F10	384327,8	5897035,4	F23	384483,0	5897134,9
F11	384354,4	5897093,8	F24	384489,6	5897135,9
F12	384380,4	5897150,9	F25	384530,2	5897108,3
F13	384406,7	5897207,9	F26	384544,3	5897108,2
F14	384481,5	5897156,9	F27	384610,0	5897137,2

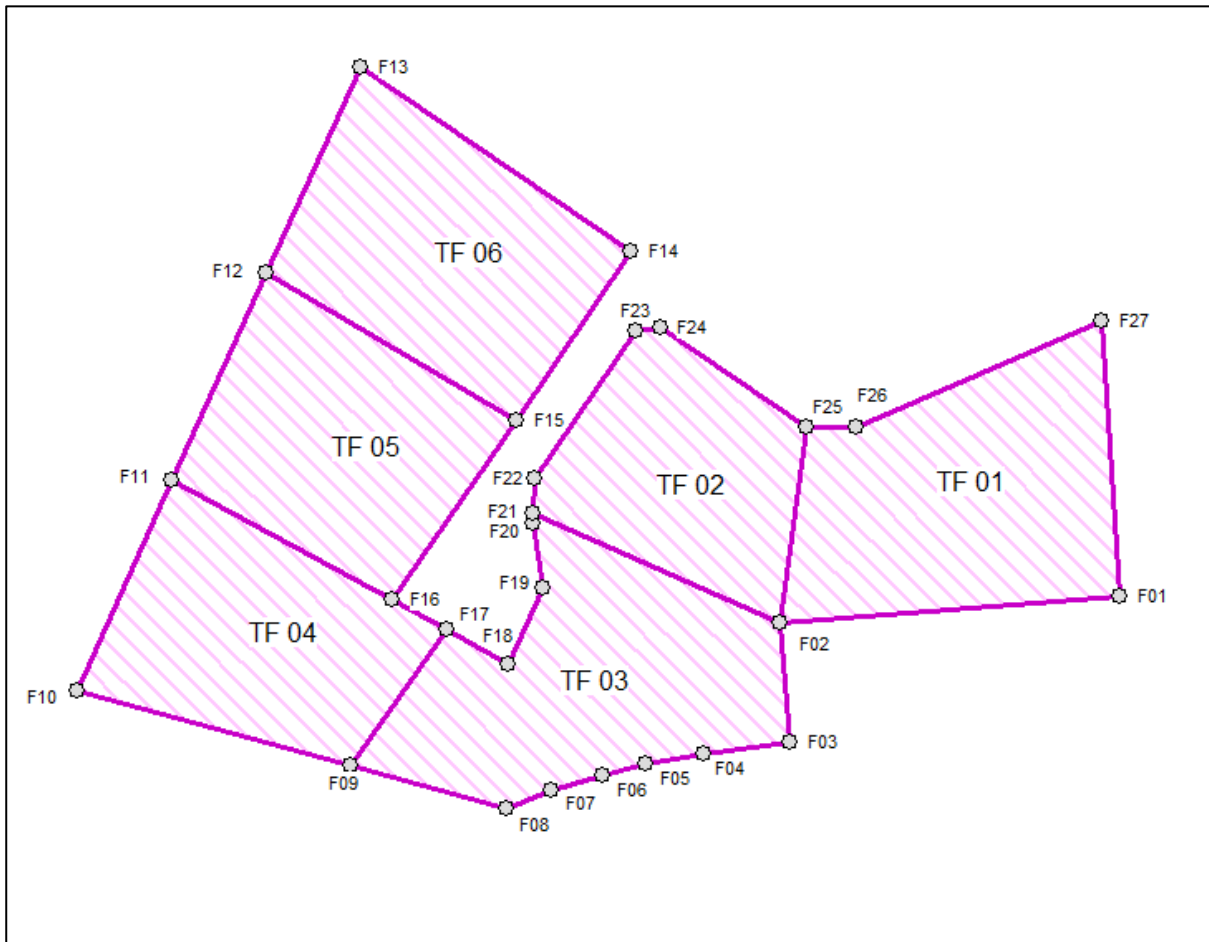


Abbildung 3: ÜbersichtsSchema mit Darstellung der Koordinatenpunkte zu den immissionsrechtlichen Teilflächen

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 45691 von Dezember 2006 ist durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.

Betriebswohnungen:

Die schutzbedürftigen Wohnräume von Betriebswohnungen sind entlang der Linie F08 bis F14 zur Gewerbelärm abgewandten Seite hin zu orientieren.

Hinweis: Im Genehmigungsverfahren zu Betriebswohnungen ist das bauaufsichtlich eingeführte Regelwerk in Bezug auf Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße zu beachten.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und die oben beschriebenen Maßnahmen zur

Vermeidung, zur Minderung und Gestaltung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministeriums für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind in Kap. 3.2 als Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes formuliert.

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Flächenbefestigungen von Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen außerhalb von Gebäuden im Gewerbegebiet sind vorzugsweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Mit der Festsetzung Flächenbefestigung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist ortsnahe zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gewässerhaushalts geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VM 1 - Zur Minderung der Eingriffe im GB wird eine Baugrenze für das Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 19 BauNVO erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet mittels der Festsetzung eines GRZ-Wertes, der im Rahmen der Planung von 0,8 auf 0,7 verringert wurde. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen innerhalb der Baugrenze sind als Vegetationsflächen anzulegen.

VM 2 - Weiterhin wird von einer Vollversiegelung für die Stell- und Lagerplätze, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen abgesehen, so dass eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden kann. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

VM 3 - Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen sind die nicht durch die Baukörper oder der Stell- und Lagerplätze, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Gewerbegebietes (9.505 m²) so anzulegen und zu pflegen, dass sich die Bodenfunktionen wieder herstellen und regenerieren kann. Auf diesen Flächen wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden und Klima erreicht wird.

VM 4 - Überschüssiger Boden ist auf seine Eignung auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei der Notwendigkeit der Errichtung von Oberbodenmieten ist eine geordnete und fachgerechte Lagerung abseits vom Baubetrieb und außerhalb der Kronenbereiche der vorhandenen Gehölze zu sichern (gemäß DIN 18920).

VM 5 - Zur Durchführung der Baumaßnahme abgetragener Boden ist wieder entsprechend dem natürlichen Schichtengefüge einzubauen. Das Vermischen von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden.

VM 6 - Als Baustellenlagerflächen sind nur Flächen im GB zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen (Ackerflächen). Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

VM 7 - Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

VM 8 - Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

VM 9 - Um baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

VM 10 - Zur Wahrung der gesunden Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die der Lebensqualität (Wohlbefinden) der sich an den Immissionsorten IO 01 bis 05 aufhaltenden Menschen werden im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die im BP angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6 – 12 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschritten werden. Eine Erhöhung der Emissionskontingente für die im BP ausgewiesenen Richtungssektoren A bis E um die im BP angegebenen Zusatzkontingente ist dabei zulässig.

VM 11 - Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten GB ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

VM 12 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (9.505 m²) sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Flächen können u. a. von den betroffenen Faltern und Kleinsäugern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten.

VM 13 - Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet berücksichtigt.

Hierdurch wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen unterbunden.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll sich selbst überlassen werden, so dass die bereits eingesetzte natürliche Sukzession weiter erfolgen kann.

Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich der natürliche Prozess der Sukzession auf diesen Flächen weiterhin vollziehen kann. Zugleich werden die Flächen des in den GB hineinragenden SPA-Gebietes weitergehend und die des LSG vollständig von Bebauung freigehalten. Darüber hinaus wird hiermit eine Abstandsfläche zwischen dem Gewerbegebiet einerseits und den Schutzgebieten sowie des Waldes andererseits geschaffen.

8.6.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dichte Baum-Hecken-Pflanzung – Eint 1.1

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs, eine Hecke auf einer Gesamtfläche von 1.935 m² und einer Breite von 5 m vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ solchermaßen zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm gesetzt wird. Innerhalb der Hecke sind mind. 32 hochstämmige Laubbäume und/oder Obstbäume der Gehölzliste „Bäume“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm bzw. 10 bis 12 cm so zu pflanzen, dass je angefangene 10 m Heckenlänge ein Baum gesetzt wird.

Dichte Hecken-Pflanzung – Eint 1.2

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich innerhalb des Geltungsbereichs, parallel zu der L 15, ist als Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs, eine Hecke auf einer Gesamtfläche von 397 m² und einer Breite von 5 m vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ solchermaßen zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm gesetzt wird.

Mindestbepflanzung Bäume – Eint 2

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen.

Gehölzliste: Bäume

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Obstbäume alte Sorten	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
agg.			
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Malus</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Mirabelle
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

Gehölzliste: Sträucher

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Die Festsetzung zum Ersatz der durch Versiegelung entstandenen Beeinträchtigungen soll sicherstellen, dass sowohl die Bodenfunktion als auch die Biotopfunktion sowie der Struktureichtum/Biodiversität innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bzw. erhöht werden. Zugleich wird die Bepflanzung die klimatische Situation im Gewerbegebiet durch Verschattung und Verdunstung positiv beeinflussen. Durch die Begrünung erfolgt die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine

Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Sträucher werden entsprechend geeignete Gehölze verwendet werden.

Externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzmaßnahme - Eext3

Um das Defizit für das Schutzgut Boden abschließend zu kompensieren, ist außerhalb des Geltungsbereiches die Pflanzung von 409 hochstämmigen Laub- und/oder Obstbäumen entlang folgender Ortsverbindungen und Wegen vorgesehen:

- Eext 3.1 - Ortsverbindung Lychen – Sähle
- Eext 3.2 - Ortsverbindung Lychen – Rutenberg
- Eext 3.3 - Weg zwischen Landesstraße L 23 und Türkshof
- Eext 3.4 - Weg zwischen Rutenberg – Eichhof
- Eext 3.5 - Weg zwischen Rutenberg – Dünshof

8.6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

Die Baum- und Gehölzbestände sind als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.

8.7 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lychen festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

9. HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.1 Gasleitung der NBB

Im Geltungsbereich bzw. im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich die Hochdrucktransportleitung (HDL) des Anlagenbetreibers NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbh & Co. KG, welche die Gasverteilungsstation in Lychen versorgt.

Die Leitung verläuft etwa 22 m parallel zur Fahrbahn der L 15 und ist durch Trassenpfähle gekennzeichnet.

Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 2 m zur Leitungsachse der HDL (insg. 4 m) einzuhalten. Dieser Trassenkorridor darf nicht überbaut werden. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die NBB-Anlagen müssen jederzeit, also auch während der Bauphase, in den Bauplänen dargestellten Arbeitsstreifen, auch mit Fahrzeugen, ungehindert erreichbar sein. Zudem muss die Erreichbarkeit der Trasse für Wartungsarbeiten im Turnus von 6 Jahren gewährleistet sein.

Einer geplanten Einfriedung der Gewerbeflächen kann zugestimmt werden, wenn dem o.g. Anlagenbetreiber ein Zugang geschaffen wird. Die Einfriedung ist so herzustellen, dass die Zugänglichkeit der Anlagen innerhalb der Einfriedung bei Wartungs-/Instandhaltungsarbeiten oder im Havariefall - auch mit Fahrzeugen - für den zuständigen Betreiber/Dienstleister der Anlagen gewährleistet ist. Die Art der Zugangsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Betreiber/Dienstleister im Zuge der Bauausführung vor Ort abzustimmen.

9.2 Betriebswohnungen

Im Genehmigungsverfahren zu Betriebswohnungen ist das bauaufsichtlich eingeführte Regelwerk in Bezug auf Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße zu beachten.

9.3 Anbauverbotsstreifen

Gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG gilt, dass für alle Hochbauten das Anbauverbot innerhalb von 20 m zum Fahrbahnrand der L 15 zwingend einzuhalten ist. Das Anbauverbot gilt auch für den Neubau des geplanten Regenrückhaltebeckens.

9.4 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist die Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in den Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Hinweise unter dem Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

9.5 Verkehrssicherheit

Die Ein- und Ausfahrten innerhalb des Gewerbegebietes sind so anzulegen, dass die erforderlichen Sichtfelder für das Einfahren in den fließenden Verkehr vorhanden sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auch nach dem Wachstum nicht die Sichtfelder beeinträchtigen.

In der Planstraße A soll das Parken einseitig erlaubt werden. Hier ist darauf zu achten, dass Zufahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und der vorgesehene Wendekreis durch abgestellte Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Sichtfelder in den Kurven.

9.6 Trinkwasserversorgung

Im südlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens des Flurstücks 44 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE160). Die Umverlegung der Trinkwasserleitung ist in dem Fall ausgeschlossen, da Arbeits- und Kostenaufwand nicht abschätzbar sind. Deshalb ist bei der Veräußerung und Parzellierung der einzelnen Flurstücke darauf zu achten, die Anlagen des ZVWU mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des ZVWU zu sichern. In dem Fall ist umlaufend der Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen von 6 m einzuplanen und folgende Punkte sind mit zu berücksichtigen. Der Gestattungsgeber räumt dem Gestattungsnehmer (ZVWU) nach gegenseitiger Abstimmung zur laufenden Instandhaltung und Kontrolle der Leitungen und Anlagen der Trinkwasserversorgung im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schutzstreifen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein.

Eine Bebauung und Bepflanzung (Tiefwurzler) durch den Gestattungsgeber ist auf den genannten Flächen (Schutzstreifen) untersagt.

Eine Abänderung der Lage der Leitungen und Anlagen kann der Gestattungsgeber verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht zumutbar ist und ein berechtigtes Interesse besteht. Die Kosten für die Abänderung trägt der Gestattungsgeber.

Wird das belastete Grundstück im Auftrag des Gestattungsgebers geteilt, so trägt der Gestattungsgeber die Kosten für etwaige Pfandfreigaben bzw. Löschungsbewilligungen des Rechtes aus dem Grundbuch für die von der tatsächlichen Ausübung des Rechtes nicht betroffenen Grundstücksteile.

9.7 Landschaftspflegerische Empfehlungen

Die erforderlichen Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar (entsprechend BNatSchG).

Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) wird zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten (Bodenbrüter) ab September bis Ende Februar ausgeführt.

Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.

Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich unterlassen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

9.8 Telekommunikationsleitung

Wie im Merkblatt für Baumstandorte unter 3.1 angegeben sind Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Dieser Punkt ist unbedingt zu beachten. Die angegebenen Abstände zu Bepflanzungen sind unter Punkt 3.2. zu finden. Gegen das Pflanzen von Sträuchern bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird darum gebeten, so viel Abstand wie möglich einzuhalten.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Telekom ist zu beachten.

10. WEITERE HINWEISE

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planungen relevant.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung vor Ort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

10.3 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des

Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Allgemeine straßenrechtliche Festlegungen

Ggf. nötige temporäre Baustellenzufahrten sind als Sondernutzung beim LS gesondert rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, zu beantragen.

Eine Entwässerung des Oberflächenwassers des Gewerbegebietes auf die L 15 bzw. in Anlagen derer wird nicht gestattet.

Nötige Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauzeit sind bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Uckermark rechtzeitig zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

10.4 Geologie

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird hingewiesen.

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche ca.	46.039 m ²	4,60 ha
Gewerbegebiet	31.350 m ²	3,14 ha
Straßenverkehrsfläche	2.372 m ²	0,24 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße	332 m ²	0,00 ha
Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	1.937 m ²	0,19 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.941 m ²	0,39 ha
Flächen für Wald	6.105 m ²	0,61 ha

Teil II

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Ly-
chen

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.3	Flächennutzung und Eigentumsverhältnisse.....	3
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.4.1	Rechtliche Vorgaben	3
1.4.2	Fachplanungen.....	6
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.1.1	Umweltbelang Fläche	9
2.1.2	Umweltbelang Boden	9
2.1.3	Umweltbelang Wasser.....	10
2.1.4	Umweltbelang Klima.....	11
2.1.5	Umweltbelang Luft.....	11
2.1.6	Umweltbelang Tiere und Pflanzen.....	11
2.1.7	Umweltbelang Biologische Vielfalt.....	16
2.1.8	Umweltbelang Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	16
2.1.9	Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	18
2.1.10	Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.1.11	Nationale und Europäische Schutzgebiete.....	19
2.1.12	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	21
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	23
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	23
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	25
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	25
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	25
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild.....	26
2.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	27
2.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.3.10	Auswirkungen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
2.3.11	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	27
2.3.12	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	28
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	29
2.5	Geplante Massnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	29
2.5.2	Schutzmaßnahmen	31
2.5.3	Angaben zur Bestimmung von Art und Umfang der Maßnahmen.....	32
2.5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	32
2.5.5	Umsetzung	36
3	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN	39
3.1	Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen.....	39
3.1.1	Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	39

3.1.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	39
3.1.3	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	40
3.1.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	41
3.2	Teil B: Landschaftsplanerische Empfehlungen, bebauungsplanrelevante Inhalte und hinweise	42
4	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	45
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
4.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	45
4.3	Erforderliche Sondergutachten	45
4.4	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	45
5	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	47
6	QUELLENVERZEICHNIS	49
6.1	Literaturverzeichnis	49
6.2	Gesetze, Erlasse und Richtlinien	51
6.3	Anderweitige Quellen	52
	ANLAGE 1: SPA-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	1
	ANLAGE 2: ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG	1
1	EINLEITUNG	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Methodisches Vorgehen	2
1.2.1	Untersuchungsraum.....	3
1.2.2	Datengrundlagen.....	3
2	BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS	4
3	ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG / EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ	5
3.1	Relevanzprüfung	5
3.2	Bestandsdarstellung und Betroffenheit der Arten	5
3.3	Massnahmen für die europarechtlich geschützten Arten	7
3.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	7
3.3.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	7
3.4	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	7
3.5	Zusammenfassung	8
4	ANHANG	9
4.1	Relevanzprüfung: Arten des Anhangs IV der FFH-RL	9
4.2	Relevanzprüfung: Vogelarten Brandenburgs	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	2
Abb. 2:	Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs	19
Abb. 3:	Wechselbeziehungen im Bestand	21
Abb. 4:	Lage der Erstaufforstungsfläche (hellgrün) an der Beenzer	22
Abb. 5:	Lage der Ersatzmaßnahmen E _{ext} 3.1 bis 3.3 im Umfeld von Lychen – grüne Linien	34
Abb. 6:	Lage der Ersatzmaßnahmen E _{ext} 3.4 und 3.5 bei Rutenberg – grüne Linien	35
Abb. 7:	Ablaufdiagramm zur Prüfung des europäischen Artenschutzes	3

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Flächenbilanz zum BP (SMB, 2025.)	3
Tab. 2:	Schutzgutbezogene Entwicklungsschwerpunkte entsprechend LaPro	7
Tab. 3:	Übersicht der Flächennutzung	9
Tab. 4:	Bodenarten / -typen im GB	10
Tab. 5:	Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im GB (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten)	14
Tab. 6:	Biotoptypen im Planungsgebiet	15
Tab. 7:	Bilanz Versiegelung	24
Tab. 8:	Eingriff Schutzgut Flora und Biotope	26
Tab. 9:	Projekt-Umwelt-Matrix	28
Tab. 10:	Übersicht zu den Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	32
Tab. 11:	Bilanz der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Kompensation	37
Tab. 12:	Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung (Beschlussfassung)	48
Tab. 13:	Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum (UR) nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten des Landes Brandenburg	6
Tab. 14:	Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, der vorgezogenen (CEF) sowie kompensatorischen Maßnahmen (FSC)	8
Tab. 15:	Relevanzprüfung nach: Anlage 4 „Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie“	9
Tab. 16:	Relevanzprüfung nach: Anlage 3 „Übersicht der in Brandenburg heimischen Vogelarten“	16

PLANVERZEICHNIS

Plan 1:	Bestands- und Konfliktplan
Plan 2:	Grünordnerisches Konzept

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Ausgleichsmaßnahme
AFB	Artenschutzfachlicher Beitrag
BP	vorhabenbezogener Bebauungsplan
BArtSchV	Bundesartenschutz-Verordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BImSchG	Bundeimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
E	Ersatzmaßnahme
EAP	Eingriffs-/Ausgleichsplanung
EU-VSchRL	Europäische Vogelschutzrichtlinie
FFH-LRT	Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtyp
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GB	Geltungsbereich
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
LaPro	Landschaftsprogramm Brandenburg
LBGR	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Landeswaldgesetz
MLUV	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz
ROG	Raumordnungsgesetz
SO	Sondergebiet
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
UIG	Umweltinformationsgesetz
UR	Untersuchungsraum
UVGB	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VM	Vermeidungsmaßnahme
VO	Verordnung
VSch-RL	Vogelschutz-Richtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lychen als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen soll nun nach vollständiger Auslastung des 1. BA entsprechend erweitert werden. Durch die Stadt Lychen ist geplant, den Geltungsbereich (GB) planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen und so die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Mit der Ansiedelung von mittelständigen Unternehmen ist die Verbesserung der wirtschaftlichen Strukturen in der Region und die Sicherung der Existenzgrundlage der Bewohner in der Uckermark verbunden. So ist die Möglichkeit gegeben, Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich, neben den im Tourismusbereich, zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (BP) „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ u. a. nach § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nach Beschlussfassung am 10.02.2025 vom 25.02. bis 27.03.2025 durchgeführt.

Mit dem novellierten Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 stellt die integrative Umweltprüfung einen wesentlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar. Ziel der Umweltprüfung ist es, alle für die Bauleitplanung umweltrelevanten Belange gemäß § 2 (4) BauGB in einem Umweltbericht zusammenzuführen.

1.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ liegt westlich der Stadt Lychen (siehe Abb. 1). Im Norden grenzt an den GB unmittelbar ein kleineres Waldgebiet, im Osten das Gewerbegebiet Retzow, 1. BA, im Süden die Landesstraße L 15 nach Fürstenberg und der Weg nach Sähle sowie im Westen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Für den GB sind großflächig extensiv bewirtschaftet Ackerflächen kennzeichnend. Im Osten haben sich in Folge der Nutzungsauffassung bereits Vorwälder entwickeln können, die mittlerweile als Wald einzustufen sind. Übergangsflächen zwischen den zuvor beschriebenen Flächen sind mit Gräsern und Stauden bewachsen, mit beginnender Gehölzsukzession. Das B-Plangebiet verfügt über eine Fläche von 46.039 m².

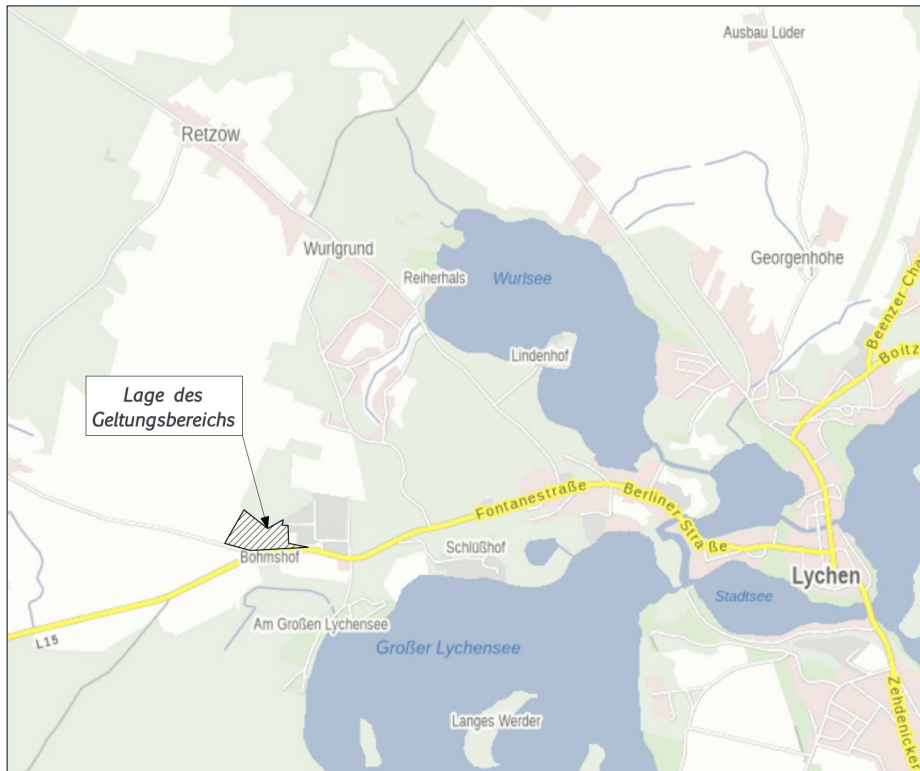


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (Plangrundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, Stand: 30.05.2025.)

Das Gebiet ist vollständig über die Kreuzung der L 15, die für den 1. BA des Gewerbegebietes hergestellt wurde, verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße des 1. BA. Anschlüsse für Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Wärmeversorgung (mittels Gases) sowie der Telekommunikation liegen am westlichen Ende der vorhandenen Gewerbeerschließungsstraße an und können für das Gewerbegebiet genutzt werden. Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

ZIELE UND WESENTLICHE PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

„Eine konkrete Vorhabenplanung z.B. in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht nicht. Die Stadt möchte Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten, sich an einem durch bereits bestehendes Gewerbe, vorgeprägten Standort anzusiedeln.“

Die grundsätzlichen Planungsansätze sind jedoch gegeben. Die Planung soll sowohl wirtschaftlich nutzbare, als auch den ökologischen, nachhaltigen, städtebaulichen Anforderungen entsprechen gerecht werden.

Das Erschließungssystem im Plangebiet ist so angelegt, dass (in Anlehnung an das GE 1. BA) Grundstücke verschiedener Größe und unterschiedlichen Zuschnittes entstehen, um möglichst dem sehr differenzierten Bedarf der ansiedlungswilliger Betriebe Rechnung zu tragen.

Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und kann gut erschlossen werden. Er liegt außerhalb des Lychener Zentrums und hat somit einen sehr geringen (negativen) Einfluss auf das zentrumsnahe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt.

Die südlich angrenzende Landesstraße verbindet Lychen in Richtung Osten mit der Stadt Templin und der Stadt Prenzlau. Sie mündet dort in die Bundesstraße B 109. Nach Westen bindet die

Landesstraße 15 an die B 96 in Fürstenberg, sowie an die B 122 in Rheinsberg. Die logistischen Voraussetzungen für Gewerbestandorte sind somit umfangreich gegeben.

Das Planvorhaben nimmt sich die o. g. Aussagen zum Ziel und möchte einen ortsbezogenen wirtschaftsfördernden Beitrag leisten.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

1. Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes (Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Retzow“ an der Landesstraße 15 im Ortsteil Retzow
2. Erschließung und Entwicklung von Gewerbeflächen im nordwestlichen Stadtgebiet
3. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Lychen
4. Beitrag zur Steigerung der städtischen Einnahmen durch gewerbliche Nutzung.¹

Aus der Flächenbilanz und Bodenordnung in der Begründung zum BP ergibt sich nachfolgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenbilanz zum BP (SMB, 2025.)

Teilflächen/Nutzung	Flächengröße in m ²
Gewerbegebiet	31.434
Verkehrsfläche	2.621
Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	1.937
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.797
Flächen für Wald	6.105
Gesamte Planungsfläche	46.039

1.3 FLÄCHENNUTZUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Stadt Lychen und nimmt das Flurstück 44 in der Flur 4 sowie das Flurstück 192 in Flur 3, beide in der Gemarkung Retzow, in Anspruch. Der GB ist weitgehend unbebaut, jedoch befinden sich im südlichen Bereich, an der Landesstraße L 15 einige Schächte der Regenwasserentsorgung des 1. BA. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lychen.

1.4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

1.4.1 Rechtliche Vorgaben

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geänderte am 20. Dezember 2023, bildet die Grundlage für die Bauleitplanung und damit auch für die Belange des Umweltschutzes.

¹ Zitat aus: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ der Stadt Lychen (SMB, S. 11, 05.2025.)

Daneben sind noch folgende umweltrelevante Gesetze bedeutsam:

Im § 1 Abs. 2 des **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I 2008, S. 2986), zuletzt geändert am 22. März 2023, wird die Leitvorstellung als nachhaltige Raumentwicklung formuliert, *„die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.“* Aus der Sicht der Umweltplanung ist dabei insbesondere der Grundsatz in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG bedeutsam, da er alle für die Raumordnung bedeutsamen Aspekte zum Umwelt- und Klimaschutz wie insbesondere die Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas zusammenfasst.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.09.2009, zuletzt geändert am 23. Oktober 2023, ergänzt die im BauGB geregelten naturschutzrechtlichen Belange durch fachliche Maßstäbe. Demnach sind Natur und Landschaft flächendeckend, also sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, sodass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Dabei erfolgt dieser Schutz aufgrund ihres eigenen Werts sowie als Lebensgrundlage für den Menschen.

Der § 14 BNatSchG regelt die Begrifflichkeit des Eingriffs. Folglich sind als Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und Nutzung von Grundfläche verändern. Nicht als Eingriff gilt die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung, soweit dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Der allgemeine Grundsatz in § 13 Abs. 1 BNatSchG besagt, dass für den Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft zunächst die Pflicht besteht, diesen Eingriff zu vermeiden. Soweit dies nicht möglich ist, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, ggf. kann Ersatzgeld gezahlt werden.

Das Verhältnis zum Baurecht ist in § 18 BNatSchG geregelt: Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Darüber hinaus regelt § 30 BNatSchG den Schutz von Biotopen mit besonderer Bedeutung. Gemäß Abs. 2 sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Abs. 3 lässt eine Ausnahme auf Antrag zu, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In der **Biotopschutzverordnung** des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 werden die geschützten Biotope näher beschrieben und festgelegt, in welcher Ausprägung eine Schutzwürdigkeit besteht.

Ebenso sind zudem die Belange des § 61 BNatSchG zu beachten, der u. a. ein Bauverbot und Änderungsverbot von baulichen Anlagen an stehenden Gewässern mit einer Größe von >1 ha im Abstand von 50 m von der Uferlinie vorsieht. Gemäß Abs. 3 des Paragraphens kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. *„die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder*
2. *dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist ...“*

Ein weiterer relevanter Paragraf des BNatSchG ist § 67. Hier wird die Befreiung von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, ... sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag geregelt. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn

1. *„dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder*
2. *die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.“*

Ergänzend zum BNatSchG ist in Brandenburg das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert am 5. März 2024 zu beachten. In Verbindung mit § 30 BNatSchG sieht der § 18 des BbgNatSchAG den Schutz weiterer Biotope vor.

Im § 1 des **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25. Februar 2021, werden Zweck und Grundsätze wie folgt beschrieben: die Funktion des Bodens ist nachhaltig zu sichern und wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenverunreinigungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie durch sie verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Entsiegelungsgebot des § 179 BauGB zielt auf die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens ab. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff wird in § 2 BBodSchG durch die Begriffsbestimmungen zu den Funktionen des Bodens näher beschrieben.

Nach § 1 **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 24. Februar 2025, hat das Gesetz den Zweck, die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Dabei sind zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu beachten, wie bspw. die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die Begriffsbestimmung im § 3 des **Wasserhaushaltsgesetzes** (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 5. März 2024, zeigt den Handlungsrahmen für die räumliche Planung der unterschiedlichen Gewässerarten auf. Dabei wurden durch die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) im Jahr 2000 weitere umweltschutzrechtliche Inhalte ergänzt. Zudem werden Aussagen zur Wasserversorgung, zum Heilquellenschutz, zur Abwasserbeseitigung, dem Gewässerausbau, dem Hochwasserschutz und zu Überschwemmungsgebieten getroffen.

Gemäß § 36 WHG i. V. m. § 87 **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen an Gewässern 1. Ordnung, die sich in einem Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante befinden, bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Dabei sind die Anforderungen an baulichen Anlagen nach § 36 WHG einzuhalten sowie

das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Diese Genehmigung schließt alle weiteren für das Vorhaben nach Landesrecht und nach dem BNatSchG erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungen ein.

Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGB)** vom 18.03.2021, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024, greift für Vorhaben, die aufgrund ihrer Art, Größe oder ihres Standorts erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Für bestimmte Vorhaben ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), für bestimmte Pläne und Programme eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Die SUP nach § 50 UVGB erfolgt bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB.

Den rechtlichen Rahmen für den freien Zugang zu Umweltinformationen bei informationspflichtigen Stellen bietet das **Umweltinformationsgesetz (UIG)** vom 27. Oktober 2014, zuletzt geändert am 25. Februar 2021. Demnach hat jede Person Zugang zu Umweltinformationen durch Auskunftserteilung, Gewährung von Akteneinsicht oder in sonstiger Weise.

Im § 8 des **Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004, zuletzt geändert am 27. Mai 2009, wird die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsarten behandelt. Nach Abs. 1 bedarf es bei einer zeitweiligen oder dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart einer Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die hierdurch entstehenden nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind gemäß Abs. 3 auszugleichen. Dessen Umfang sowie die Art und Weise des Ersatzes wird durch Untere Forstbehörde bestimmt. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, kann nach Abs. 4 auch eine Walderhaltungsabgabe in Form einer Zahlung geleistet werden.

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Lychen ist eine **Baumschutzsatzung** (vom 18.09.2004, zuletzt geändert am 12.04.2005) mit folgendem Inhalt bekannt:

Aufgrund dieser Satzung (§ 1) werden Bäume unter Berücksichtigung folgender Bedingungen als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

- mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm);
- mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Lychen vom 04.11.1996 gepflanzt wurden.
- Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

1.4.2 Fachplanungen

LANDSCHAFTSPROGRAMM BRANDENBURG

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro; MLUR, Stand Dezember 2000.) sieht für den GB den Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume sowie den Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung vor.

In der folgenden Tab. 2 werden zudem die schutzgutbezogenen Entwicklungsschwerpunkte für den GB aufgezeigt, die dem Kartenmaterialien zum LaPro entnommen wurden.

Tab. 2: Schutzgutbezogene Entwicklungsschwerpunkte entsprechend LaPro

Schutzgut Boden
bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
Schutzgut Wasser
Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten
Schutzgut Klima / Luft
Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftentstehungsgebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Erhalt und Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
Schutzgut Landschaftsbild
Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigenartcharakters / bewaldet
Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
Entwicklung einer kleinteiligeren Flächengliederung
starke räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben
Schutzgut Erholung
Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft
Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT LYCHEN

Im Landschaftsplan der Stadt Lychen (LP; STADT LYCHEN, 2004; S. 70 bis 72, zuletzt geändert 2024.) werden die landwirtschaftlichen Flächen bei Retzow wie folgt beschrieben:

„Es handelt sich hier um ein überwiegend großflächig landwirtschaftlich genutztes Gebiet im Naturraummosaik Rutenberger Mittelplatte; (ca. 270 ha). Das Geländere Relief hat eine insgesamt geringe Dynamik, es fällt leicht von Nord nach Süd ab, ... Die landwirtschaftliche Nutzung findet auf Sand und Geschiebelehm statt; die Hauptflächen sind strukturarm, mit wenigen Elementen der Kulturlandschaft.“

Folgende Entwicklungsziele werden benannt:

- *„Bereicherung des Landschaftsbildes mit Landschaftselementen der Kulturlandschaft und Erhöhung des Grünlandanteiles zur Aufwertung des Landschaftsbildes, zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems, als Erosionsschutzmaßnahme, zur Sicherung wertvoller Biotope und zur Minderung der landschaftlichen Auswirkungen der Energieleitungsstrasse durch gestaltende Maßnahmen*
- *Erhöhung des Waldanteils, vorrangig im Osten des Teilraums, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der geringen lufthygienischen Belastung der östlich angrenzenden Siedlungs- und Erholungsgebiete*
- *Entwicklung des auszuweisenden Radwanderweges Lychen-Sähle-Kastaven-Retzow-Wurgrund-Lychen und landschaftsgestaltende Einbindung im o.g. Sinne am östlichen Rand der Landwirtschaftsflächen. Anstelle der Wiederaufnahme der historischen, gradlinigen Wegeführung ist eine stärkere Berücksichtigung geschwungener Wegeverläufe gefordert“*

Darüber hinaus werden folgende für den GB relevante Maßnahmen beschrieben:

- *„Neuanlage eines Rad- und Wanderweges (Orientierung an der alten Ortsverbindung Himmelport-Retzow-Rutenberg) zwischen Sähle und Retzow und landschaftliche Einbindung durch Bepflanzung des Weges als Obstbaumallee ergänzt durch mindestens fünf Meter breite Ackerrandstreifen auf beiden Seiten des Weges als Verbindungskorridor für Tier- und Pflanzenarten der Offenlandschaften*
- *Sukzessive Anlage von mehrreihigen Hecken, vornehmlich in Nord-Süd-Richtung im Inneren der Landwirtschaftsflächen ohne Anbindung an das Wegesystem (Vermeidung von Störeinflüssen)“*

In der Planzeichnung zum Landschaftsplan ist der GB als *Gewerbegebiet* dargestellt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Rahmen für den Umweltbericht und die zu berücksichtigende Belange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Demnach sind die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu betrachten. Der notwendige Mindestinhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage 1 zum BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

2.1 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Umweltbelang Fläche

Das Plangebiet ist zum weitaus überwiegenden Teil durch extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die westlich des GB in intensive Ackernutzung übergeht. Im östlichen Bereich haben sich durch Spontanaufwuchs Vorwaldstadien gebildet, die von Seiten der Unteren Forstbehörde, Forstamt Uckermark als Wald klassifiziert wurde (Stellungnahmen vom 18.03.2025 und 22.08.2025). In den Randbereichen im Norden und Süden sind kleinflächig Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Im Norden grenzen Waldbestände, im Süden Verkehrsflächen und im Osten Gewerbegebietsflächen an den GB. Zudem sind kleinflächig Anlagen der Regenentwässerung (Schächte) vorhanden, die im Zusammenhang mit dem vom GB vollständig umschlossenen Regenwasserrückhaltebecken zu sehen sind.

Die folgende Tab. 3 zeigt die derzeitige Flächennutzung und die flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen.

Tab. 3: Übersicht der Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m ²	% des Geltungsbereichs
Landwirtschaftliche Nutzfläche	34.187	74,2
Vegetationsfläche, sonstige	4.884	10,6
Wald	6.933	15,1
Vollversiegelte Fläche	35	0,1
Gesamtfläche Geltungsbereich	46.039	100

2.1.2 Umweltbelang Boden

Das Plangebiet wurde während des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Eiszeit im Pleistozän gebildet. Dabei lagerten sich durch Gletscherschmelzwasser (Sander) mittel- und grobkörnige, schwach kiesige bis kiesige Sande ab.

Die MMK² weist für das gesamte Planungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D2a1) aus.

Entsprechend dem „Fachinformationssystem Boden“ des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg werden für den GB überwiegend Braunerden aus Sand, teilweise lessiviert, über Schmelzwassersand angezeigt.³ Gering verbreitet können zudem Fahlerde-Braunerden und

² Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung; WWW.GEO.BRANDENBURG.DE, 14.10.2024

³ WWW.GEO.BRANDENBURG.DE, 14.10.2024

lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm bzw. lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm angetroffen werden.

Die Eigenschaften der anstehenden Bodenverhältnisse sind der folgenden Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Bodenarten / -typen im GB

Stufe ⁴	Bedeutung	MMK-Code ⁶	Bodenart		Schutzstatus
	Wesentliche Merkmale ⁵		Bezeichnung	Lokalisierung	
mittel	- sehr hohe bis hohe Gefährdung durch Bindung von Schadstoffen - extrem hohe Wasserdurchlässigkeit, sehr geringe nutzbare Feldkapazität - hohe Luftkapazität - landwirtschaftliches Ertragspotential überwiegend <30, verbreitet 30 bis 50 - vernässungsfrei - geringe Gefährdung durch Wassererosion, sehr hohe Gefährdung durch Winderosion - sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit 0,1 % des GB versiegelt	D2a1	sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflerh dominierende Oberbodenart: feinsandiger Mittelsand	gesamtes Plangebiet	
Schutzstatus:					
§ 30 geschützt nach § 30 BNatSchG					
A Archivboden im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG					
E landwirtschaftliches Ertragspotential > 50					

Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung.

2.1.3 Umweltbelang Wasser

OBERFLÄCHENWASSER

Im weiteren Umfeld des GB sind zahlreiche Seen im Relief eingelassen. Es handelt sich dabei um Becken- und Rinnenseen, die z. T. auch abflusslos sind. Im GB befinden sich keine Oberflächengewässer.

GRUNDWASSER

Der GB befindet sich im Grundwasserhaupt-einzugsgebiet der Havel, im dortigen Teileinzugsgebiet Obere Havel II. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 bis 20 m u. GOK. Es ist kein großflächig nutzbarer Grundwasserleiterkomplex 1 vorhanden. Der Grundwasserleiterkomplex 2 setzt sich überwiegend aus saale- bis spätelsterkaltzeitlichen Sanden und Kiesen, untergeordnet miozänen Sanden, zusammen und ist weitgehend von vorwiegend Geschiebemergel bedeckt. Er wird in Tiefen von 60 bis 80 m erwartet. Die Mächtigkeit wird zwischen 3 bis >50 m eingeschätzt. Für den Planbereich sind keine gespannten Verhältnisse des Grundwasserleiters vermerkt.⁷

Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen nicht erkennbar.

⁴ nach: KÖPPEL, FEICKERT, SPANDAU, STRASSER, 1998.

⁵ nach örtlicher Erhebung und BÜK 300 (WWW.GEO.BRANDENBURG.DE)

⁶ Neustrelitz, Blatt 16.

⁷ HTTPS://APW.BRANDENBURG.DE, abgerufen am 16.12.24. und LGRB: Atlas der Geologie von Brandenburg, 2002.

2.1.4 Umweltbelang Klima

Lychen liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Gemäß den Angaben des Landschaftsplan der Stadt Lychen⁸ unterliegt Lychen einem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Templin herrschen somit vielfach ozeanisch wintermilde und sommerkühle Temperaturen.⁹ Der Winter ist durch den Wechsel von Frost- und Tauwetter gekennzeichnet. Für die zweite Märzhälfte wird ein Temperaturanstieg dokumentiert, der sich jedoch aufgrund des Einflusses von nördlich hinzufließender Kaltluft kaum fortsetzt. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt zwischen 7,5°C und 8,25°C. Im Januar beträgt das Temperaturmittel zwischen -1,5°C und -0,5°C, so dass der GB innerhalb des winterkältesten Raums im Land Brandenburg liegt. Die mittlere Temperatur im Juli liegt bei nahezu konstanten 16,5°C bis 18,0°C.

Im Raum Templin erreichen die Niederschläge Jahressummen von 510 mm bis 680 mm. Das Untersuchungsgebiet zählt mit 600-680 mm zu den feuchteren Gebieten. Von April bis Juni liegt die Summe der Niederschläge zwischen 122 und 155 mm. Im Zeitraum von Juni bis August erhöht sich die Niederschlagsmenge auf 180-225 mm.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Lychen herrschen im Lychener Raum wechselnde Windverhältnisse vor. In den Wintermonaten sind Südwinde mit kalten Luftmassen und im Sommer West- und Nordwestwinde bestimmend.

Die extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der hier gegebenen Oberbodenart Sand sind mit einer oftmals lückigen Vegetationsschicht bedeckt und demnach als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

2.1.5 Umweltbelang Luft

Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Begehung (Juli und September 2024 sowie Mai und Juni 2025) nicht wahrnehmbar.

2.1.6 Umweltbelang Tiere und Pflanzen

FAUNA UND DEREN LEBENSRAUME

Während die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-RL mit nachweislichem Vorkommen in Brandenburg im Artenschutzfachlichen Beitrag untersucht werden (siehe Anlage 2), geht die Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG darüber hinaus. Hier werden die national besonders und streng geschützten Arten bearbeitet, die nicht im Rahmen der AFB (Europäischer Artenschutz) berücksichtigt wurden.

Dazu gehören Arten folgender Artengruppen: Amphibien (*Amphibia*), Spinnen (*Arachnida*), Käfer (*Coleoptera*), Krebstiere (*Crustacea*), Hautflügler (*Hymenoptera*), Schmetterlinge (*Lepidoptera*), Säugetiere (*Mammalia*), Weichtiere (*Molluska*), Libellen (*Odonata*), Heuschrecken (*Orthoptera*), Fische (*Pisces*) und Reptilien (*Reptilia*).

Von herausragender Bedeutung für Wirbellose sind die verschiedenartigen und selten gemähten **Gras- und Staudenfluren**, die kleinflächig im GB anzutreffen sind. So werden dies Biotopstrukturen in sämtlichen Lebensstadien von Tagfaltern, Laufkäfern, Heuschrecken, Hautflügler u. a. aufgesucht, wobei deren Vorkommen von der Vegetationsbedeckung, Belichtung des Bodens, des Feuchtegrades sowie vom Vorkommen bzw. Fehlen von bestimmten Futterpflanzen und verschiedenen Klein- und Sonderstrukturen bestimmt werden. So dienen Altgras und tote Stauden als Gesamtlebensraum, in

⁸ 2004, zuletzt geändert 2015.

⁹ LANDKREIS UCKERMARK: LRP, 1996.

dem die Fortpflanzung, Überwinterung und die Nahrungssuche stattfindet. In derartigen trockenen Biotopstrukturen können sich auch Zauneidechsen einfinden. Darüber hinauskommen aber auch Säugetierarten vor, wie verschiedene Mausarten, Steinmarder, Feldhase, Fuchs u. a. Durch die Vielzahl an Insekten werden zudem Fledermäuse angelockt, die über diesen Flächen jagen. Weiterhin nutzen diese Vegetationsbestände Bodenbrüter gerne zur Brut, wie bspw. die Feldlerche.

Die lichten, in unterschiedlichen, aber noch jungen bis mittleren Sukzessionsstadien befindlichen **Kiefern-Vorwälder** können ebenso die Arten der angrenzenden Offenlandes und zunehmend auch Arten des Waldes, wie bspw. Brachpieper und Heidelerche, beherbergen.

Säugetiere

Neben Fledermäusen, Biber, Fischotter, Feldhamster und Wolf, die gänzlich als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geführt werden und demnach im AFB betrachtet werden, sind weitere 19 Säugetiere besonders oder streng geschützt. Hierzu gehören eine Vielzahl an Mäusen (15) sowie Braunbrustigel, Siebenschläfer, Eichhörnchen und Maulwurf.

Während ein Vorkommen einer Vielzahl an Maus-Arten sowie Eichhörnchen, Braunbrustigel und Siebenschläfer auf Grund der Habitateigenschaften ausgeschlossen werden kann, kann eine der im Kartendienst des LfU geführten Mausarten, die Gartenspitzmaus, durchaus im GB angetroffen werden. Ein Vorkommen des Maulwurfs konnte nicht nachgewiesen werden (fehlende Maulwurfshügel).

Reptilien

Als besonders geschützt werden in Brandenburg folgende vier Reptilien-Arten geführt: Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Waldeidechse (*Lacerta vivipara*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Kreuzotter (*Vipera berus*). Im Kartendienst des LfU wird keine der zuvor genannten Arten ausgewiesen.

Amphibien

Amphibien sind nachweislich an Gewässer als Fortpflanzungsbiotop mit besonnten Bereichen gebunden. Darüber hinaus benötigen sie Winterlebensräume, wie z. B. Erdlöcher, Felsspalten, Hohlräume im Wurzelbereich von Bäumen, totem Holz oder unter Steinplatten. Einige Arten überwintern auch im Bodenschlamm des Laichgewässers. Oftmals legen sie weite Strecken zwischen Laichgewässer und dem Platz der Winterruhe zurück. Weder im GB noch im näheren Umfeld sind Gewässer vorhanden, die als aquatischer Amphibienlebensraum zur Verfügung stehen. Winterlebensräume sind im GB ebenso nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen werden kann.

Fische

Neben den beiden FFH-Arten unterliegen noch drei weitere Fisch-Arten dem besonderen Schutz. Da die von ihnen bevorzugten Gewässerbiotope gänzlich im GB fehlen, kann deren Vorkommen ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Artengruppe der Schmetterlinge ist mit 154 besonders bzw. streng geschützten Arten in Brandenburg vertreten, wobei hiervon vier Arten als FFH-Arten geführt werden. Auch für diese Gruppe gilt, dass oftmals die erforderlichen Habitatstrukturen (ähnlich denen der Hautflügler) nicht gegeben sind. Zudem sind die Raupen häufig an bestimmte Futterpflanzen gebunden, wie bereits der Artnamen zuweilen verrät. Während sich das Imago zumeist im Sommer innerhalb von zwei Monaten fortpflanzt, überwintern die Puppen oder auch oftmals die Raupen.

Im Folgenden werden die Falter aufgeführt, deren Futterpflanzen im GB vorhanden sind:

Art	Futterpflanzen (<u>unterstrichen</u> im GB vorkommend)
Beifuß-Mönch (<i>Cucullia argentea</i>)	Feld-Beifuß, Wermut, <u>Rainfarn</u> , Echte Kamille
Eckfleck (<i>Orgyia recens</i>)	Laubhölzer: Weide, Buche, Eberesche, <u>Eiche</u> , <u>Schlehe</u> , Rose
Graubraune Eichenbuscheule (<i>Spudaea rutilicilla</i>)	<u>Eichen</u>
Großer Fuchs (<i>Nymphalis polychloros</i>)	<u>Kirsche</u> , Ulme, Birne, Apfel, Weide, Pappel, Rüter
Kleiner Heufalter (<i>Coenonympha pamphilus</i>)	<u>Wiesengräser</u>
Kleines Eichenkarmin (<i>Catocala promissa</i>)	<u>Eichen</u>
Rainfarn-Mönch (<i>Cucullia tanacetii</i>)	<u>Rainfarn</u> , Echte Kamille, Wermut, <u>Schafgarbe</u> , Gemeiner Beifuß, Strand-Beifuß
Wolfsmilchschwärmer (<i>Hyles euphorbiae</i>)	<u>Zypressen-Wolfsmilch</u>

Hautflügler

Etwas weniger umfangreich gestaltet sich die Artengruppe der Hautflügler mit 123 besonders geschützten Vertretern, die zumeist Habitate, wie trockene und sandige Ruderalflächen, Sandgruben, Binnendünen, Kalk-Magerrasen, Hochwasserdämme, Flussauen, sonnenbeschienene Wälder bzw. warme Waldränder, Heidelandschaften, Moore, Steilwände oder auch Abbruchkanten, Siedlungshabitate bevorzugen. Diese Habitatstrukturen fehlen gänzlich im GB. Darüber hinaus sind nicht selten nur ältere oder zweifelhafte Nachweise für Brandenburg bekannt.

Käfer

In Brandenburg gelten 378 Käfer als besonders bzw. streng geschützt. Vier dieser Käfer sind FFH-Arten, die im Rahmen des AFB zu betrachten sind (siehe Anlage 2). Darüber hinaus sind folgende Familien vertreten: Bock-, Pracht-, Hirsch-, Lauf-, Blatthorn-, Bunt-, Schwimm-, Öl- und Mistkäfer. Grundsätzlich kann die Familie der Schwimmkäfer ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitate im GB nicht vorkommen. Die überwiegenden Käferarten sind an das Vorkommen bestimmter Gehölze, zumeist an alte, dürre, absterbende, morsche Äste, Stämme und Wurzeln gebunden. Die im GB vorkommenden Gehölze sind Eiche, Kiefer, Süß-Kirsche, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen und Haselnuss. So ist der im Kartendienst des LfU ausgewiesene Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) an Totholz, u. a. der Eiche, mit einem Durchmesser >40 cm gebunden. Im GB wurden weder Totholz der Eiche noch der anderen Gehölze aufgefunden worden.

Libellen

In Brandenburg unterliegen insgesamt 68 Libellen dem besonderen oder strengen Schutz. Ausnahmslos sind alle Arten an Gewässer gebunden. Diese können jedoch sehr vielgestaltig sein, so dass sowohl Altarme, Sümpfe, Weiher, Bäche, Moore und Moorgewässer, langsam und schnell fließende Gewässer, Gewässer mit und ohne Vegetation, Quellgebiete, aber auch künstlich angelegte Gewässer, wie Garten- und Fischteiche, Sand- und Kiesgruben, Baggerseen, Torfstiche, vegetationsarme Lehmümpel und auch wassergefüllte Fahrspuren besiedelt werden, die gänzlich im GB fehlen.

Heuschrecken

Als besonders oder streng geschützt werden acht Heuschrecken in Brandenburg geführt, die allesamt trockene Habitate mit spärlicher Vegetation, wie Kiesgruben und Geröllflächen, Steinbrüche, Heideflächen und felsige, steinige Trockenrasen, bevorzugen. Da diese Biotopstrukturen im GB fehlen, wird ein Vorkommen der geschützten Heuschreckenarten ausgeschlossen.

Spinnen

Der Artengruppe der besonders und streng geschützten Spinnen gehören in Brandenburg fünf Arten an. Die Arten sind entweder an stehende bzw. fließende Gewässer oder an trockene, felsige, ve-

getationsfreie Bereiche gebunden. Da diese Habitatstrukturen nachweislich nicht im GB anzutreffen sind, wird ein Vorkommen dieser Spinnen-Arten ausgeschlossen.

Krebstiere

Ein Vorkommen der beiden Vertreter der Krebstiere, Edelkrebs und Echter Kiemenfuß, kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume im GB nachweislich nicht vorhanden sind.

Weichtiere

Insgesamt gelten in Brandenburg neben den zwei FFH-Arten sechs Weichtiere als besonders oder streng geschützt. Dabei handelt es sich um fünf Muschel-Arten, die schnell fließende Bäche und/oder Flüsse oder zumeist größere ruhige Seen bevorzugen und somit im GB ausgeschlossen werden können. Auf Grund der im GB gegebenen trockenen Bodenverhältnisse, bedingt die sandige Bodenart, wird ein Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) ausgeschlossen. Zudem konnten im Rahmen der Begehung keine Individuen entdeckt werden.

Zusammenfassung

In der folgenden Tab. 5 werden die Tierarten zusammengefasst, die im GB nachweislich oder potenziell vorkommen sowie deren mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben dargestellt.

Tab. 5: Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im GB (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	potenzielles Vorkommen im GB	Nachweis im GB	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich
Säugetiere				
Gartenspitzmaus	<i>Crocodyra suaveolens</i>	X		X
Schmetterlinge				
Beifuß-Mönch	<i>Cucullia argentea</i>	X		X
Eckfleck	<i>Orgyia recens</i>	X		
Graubraune Eichenbucheule	<i>Spudaea ruticilla</i>	X		
Großer Fuchs	<i>Nymphalis polychloros</i>	X		
Kleiner Heufalter	<i>Coenonympha pamphilus</i>	X		X
Kleines Eichenkarmin	<i>Catocala promissa</i>	X		
Rainfarn-Mönch	<i>Cucullia tanacetii</i>	X		X
Wolfsmilchschwärmer	<i>Hyles euphorbiae</i>	X		X

PFLANZEN

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Vor Beginn der großflächigen Rodungen im 12. und 13. Jahrhundert waren über 80 % der Landesfläche Nordbrandenburgs von einer geschlossenen Waldfläche bedeckt. Die übrigen 20 % wurden von Gewässern und baumarmen bis -freien Mooren eingenommen. Die am Standort potenziell natürlich vorkommende Waldgesellschaft „Fluttergras-Buchenwälder“¹⁰ ist nicht mehr anzutreffen.

Flora, Biotope

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen wurden bei einer Kartierung im Juli 2024 sowie bei weiteren Begehungen im Mai und Juni 2025 aufgenommen. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Um-

¹⁰ <https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html>, abgerufen am 30.05.2024.

weltberichtet wurden die Biotopnummern entsprechend der aktuellen Biotopkartierung Brandenburg¹¹ vergeben. Der Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) zeigt die heutige Flächennutzung und die Vegetationsstrukturen.

Der GB stellt sich zum Zeitpunkt der Begehungen im Jahr 2025 zum Großteil als sandiger, extensiv bewirtschafteter Acker dar (rund 76 %), mit ausgesprochenem differenziertem Bewuchs, ohne Segetalflora. Nach Aussage des Pächters wird regelmäßig Ackergras eingesät, welches als Futter für dessen Nutztier dient. Rund 19 % der Fläche ist den Kiefern-Vorwäldern zuzurechnen. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Flächennutzungen sind Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Prägung sowie kleinteilig Gehölze vorhanden.

Die Tab. 6 listet die im Untersuchungsgebiet vorkommende Biotoptypen nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel¹² auf. Darüber hinaus können der Tab. 6 die wesentlichen Merkmale (wie bspw. Artenzusammensetzung oder Nutzungsart) und die Lokalisierung im GB entnommen werden.

Tab. 6: Biotoptypen im Planungsgebiet

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			Schutzstatus
Biotoptypenwert ¹³	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung	
sehr hoch	Süß-Kirsche	071822	Obstbaumreihe, lückig und mit hohem Anteil geschädigter Bäume	Weg nach Sähle und L 15	
hoch	<i>Arrhenatherum elatius</i> , <i>Tanacetum vulgare</i> , <i>Solidago canadensis</i> , <i>Achillea millefolium</i> , <i>Veronica chamaedrys</i> , <i>Euphorbia cyparissias</i>	05113	Ruderales Wiesen	nordöstlich GB	
	<i>Quercus spec.</i>	08310	Eichenforst	nördliche GB-Grenze	
mittel	<i>Corylus avellana</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Euonymus europaeus</i>	071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	südlicher GB	
	<i>Pinus sylvestris</i> , <i>Betula pendula</i>	082819	Kiefern-Vorwald	östlicher GB	
gering	<i>Urtica dioica</i> , Gräser	051422	Staudensaum frischer, nährstoffreicher Standorte, artenarme Ausprägung	Saum entlang des Weges nach Sähle	
	Bewirtschaftung mit Ackergras	09125	extensiv genutzter Sandacker	Großteil des GB	
sehr gering	Regenwasserentsorgung des Gewerbegebietes 1. BA	12500	Entsorgungseinrichtung	Südl. GB	
		12656	versiegelter Weg	nordöstlich GB	

¹¹ LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG, 2024.

¹² LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG, 2024.

¹³ gemäß BKOMPV: sehr gering (0 bis 4), gering (5 bis 9), mittel (10 bis 15), hoch (16 bis 18), sehr hoch (19 bis 21), hervorragend (22-24)

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			Schutz- status
Biotoptypen- wert ¹³	Wesentliche Merkmale	Zahlen- code	Bezeichnung	Lokalisierung	
Schutzstatus:					
(§)	in bestimmten Ausführungen geschützt nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG				
§	geschützt nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG				
§ 17	Alleen geschützt nach § 17 BbgNatSchAG				
*	prioritärer FFH-Lebensraumtyp				
pp	pars partim, teilweise FFH-Lebensraumtyp				

Artenschutzrechtliche Anforderungen als einfacher Umweltbelang – Pflanzen und Laubmoose

Neben den Arten des Anhangs IV der FFH-RL mit nachweislichem Vorkommen in Brandenburg, die im Artenschutzfachlichen Beitrag untersucht werden (siehe Anlage 2), sind im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG darüber hinaus die national streng und besonders geschützten Arten zu bearbeiten. Im Folgenden werden in diesem Zusammenhang zu den Artengruppen der Farn- und Blütenpflanzen (*Pteridophyta et Spermatophyta*) sowie zu den Laubmoosen (*Bryophyta*) Aussagen getroffen.

In Brandenburg unterliegen 197 Pflanzen dem besonderen oder strengen Schutz, wobei acht Arten zudem als FFH-Arten geführt werden. Die verbleibenden und zu betrachtenden Pflanzen-Arten favorisieren trockene und halbtrockene Standorte, Gewässer mit schlammig torfigem Untergrund, feuchte und salzhaltige Wiesen, Niedermoorstandorte, Ufersäume, nährstoffarme oder oft auch kalkhaltige Böden, Zwergstrauchheiden, Küstendünen oder auch Laub- und Nadel-/Mischwälder mittlerer Standorte. Die für diese Pflanzen erforderlichen Standortbedingungen im GB nicht gegeben.

35 **Laubmoos-Arten** werden in Brandenburg als besonders geschützt geführt. 32 dieser Arten gehören zu den Torfmoosen, deren Vorkommen kennzeichnend für unterschiedlich geprägte Moore und deren Relikte sowie Moorwälder sind. Da diese Biotope im GB nicht kartiert wurden, kann demnach das Vorkommen der Torfmoose ausgeschlossen werden. Von den verbleibenden Laubmoos-Arten gilt das Glänzende Hainmoos (*Hylocomium splendens*) als äußerst selten in Norddeutschland. Zudem bevorzugt es klimatische Bedingungen, die im GB nicht gegeben sind. Das Kurzschnäbelige Hainmoos (*Hylocomium brevirostre*) besiedelt bevorzugt Gesteine, Blöcke und Stammbasen in Laubwäldern an südexponierten, warmen Hängen, so dass auch deren Vorkommen ausgeschlossen wird. Für den Ausschluss des Gewöhnlichen Weißmooses (*Leucobryum glaucum*) sorgt das nicht Vorhandensein von bodensaurigen, feuchten bis nassen Waldgesellschaften auf kalkarmen Silikatböden.

Zusammenfassung

Ein Vorkommen der national besonders und streng geschützten Pflanzen- und Moos-Arten ist im GB auszuschließen.

2.1.7 Umweltbelang Biologische Vielfalt

Auf Grund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist die biologische Vielfalt im GB als mittel zu bezeichnen.

2.1.8 Umweltbelang Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

Die Orts- und Landschaftsbildanalyse erfolgt durch verbale Beschreibung der Charakteristika des Landschaftsraumes auf der Grundlage der Biotop- und Nutzungstypenkartierung, die durch örtliche Begehungen erfolgte. Die beeinflussenden Faktoren sind Relief, Vegetation, insbesondere größere Waldflächen, Gewässer sowie die vorhandenen Nutzungsarten, Bauwerke und Erschließungsstrukturen (Vorbelastungen).

Mit Hilfe der wesentlichen Bestimmungsfaktoren für den ästhetischen Eigenwert der Landschaft, Vielfalt, Eigenart und Schönheit, wird das Landschaftsbild bewertet. Vielfalt und Eigenart stellen die wahrnehmbare Essenz einer Landschaft dar. Infolgedessen kann der Erlebniswert der Landschaft für den Menschen beschrieben werden.

Um die Intensität von Beeinträchtigungen landschaftsverändernder Maßnahmen bewerten zu können, ist zudem die Erfassung der visuellen Empfindlichkeit einer Landschaft erforderlich. Demnach ist beispielsweise eine ausgeräumte und weithin einsehbare Landschaft visuell sehr viel empfindlicher einzustufen als Landschaftsräume, in denen sich viele sichtverschattende Elemente befinden.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ liegt im Bereich des „Neustrelitzer Kleinseenlandes“, der sich zwischen Rheinsberg über Fürstenberg bis nach Bräsenwalde erstreckt. Diese Landschaft wird der Großlandschaft „Mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet.¹⁴ Kennzeichnend für diese Landschaft ist ein flach- bis mittelreliefiertes Hügelland mit Höhen zwischen 80 bis 150 m, welches durch zahlreiche Seen, insbesondere Rinnenseen und Talrinnen, die in verschiedenen Richtungen verlaufen, unterbrochen wird. Während im Raum Lychen Zens- und Platkowsee zu den langgestreckten, tiefen Rinnenseen gehören, wird der Große Lychensee den Beckenseen zugeordnet. Darüber hinaus wechseln sich einige Lehmplatten mit Endmoränenhügeln, Dünen und Talsandflächen ab.

Der GB befindet sich ca. 1,3 km westlich vom Ortsausgang von Lychen und schließt unmittelbar an das Gewerbegebiet des 1. Bauabschnitts an, welches mit mehreren, eher kleinteiligen Gewerbeeinheiten bebaut ist. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Landesstraße L 15 sowie die Gemeindestraße nach Sähle. Im Norden schließt unmittelbar eine Waldfläche und im Westen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Der GB ist in weiträumige Waldflächen mit vereinzelten Seen eingebettet, im Westen bis Nordwesten ist die Landschaft hingegen durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Innerhalb des zu 75 % ackerbaulich geprägten GB sind deutliche Höhendifferenzen wahrnehmbar. Dem amtlichen Lageplan nach liegt die Höhendifferenz bei ungefähr acht Metern, wobei sich der höchste Geländepunkt im Norden des GB an der Waldkante mit 76.34 m (DHHN) und der tiefste Bereich mit rund 68.20 m (DHHN) entlang der L 15 befindet. Darüber hinaus sind für den östlichen Bereich Kiefern-Vorwaldstadien kennzeichnend. Hervorzuheben ist zudem das Regenwasserrückhaltebecken, welches gänzlich vom GB umschlossen ist und für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebiets hergestellt wurde und mittlerweile mit dichten Gehölzstrukturen bewachsen ist.

Für den Betrachter ergibt sich auf Grund des bewegten Reliefs sowie der örtlichen Landschafts- und Baustrukturen ein eingeschränkter Blick, der eine weitläufige Wahrnehmung der Landschaft nicht zulässt.

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet kann aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen, der örtlichen Bebauung sowie unter Betrachtung der ackerbaulichen Nutzung bezüglich der **Vielfalt** als mittel eingestuft werden.

Die **Eigenart** des Planungsgebietes wird bezüglich des Landschaftsbildes vordergründig durch die extensive ackerbauliche Nutzung sowie durch die Kiefern-Vorwaldstrukturen geprägt, die als bestimmende Parameter für die Eigenart herangezogen und aufgrund der genannten Eigenschaften als mittel bewertet wird.

Die **Schönheit** stellt die wahrnehmbare Essenz der Vielfalt und Eigenart dar. Gerade die Bewertung der Schönheit einer Landschaft haftet stark die Kritik der Subjektivität an. Um in die Nähe der Objekti-

¹⁴ [HTTPS://WWW.METAVER.DE/KARTENDIENSTE](https://www.meta-ver.de/kartendienste), abgerufen am 16.12.2024.

vität zu gelangen, wird nach dem Vorschlag von PASCHKEWITZ nach TEPE (2001)¹⁵ die Bewertung der Schönheit vorgenommen. Auf Grund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und der forstlichen Kulturen im GB konnten sich auf den Großteil der Fläche keine naturnahen bzw. natürlichen Strukturen entwickeln, so dass das Planungsgebiet dem „Tätigschönen“ zugeordnet wird. Da die derart geprägten Flächen zu 89 % den GB bestimmen und die übrigen Strukturen allein in Grenzbereichen des GB anzutreffen sind, weist das Plangebiet eine gering bis mittel ausgeprägte Schönheit auf.

Der **landschaftsästhetische Eigenwert** des Planungsgebietes wird aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen und der nur in den Randbereichen anzutreffenden landschaftsbildgebenden Strukturen insgesamt als mittel bis gering eingestuft. Zudem weist der GB eine geringe bis mittlere **Naturnähe** auf.

2.1.9 Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzzgutes Mensch sind in erster Linie die gesundheitlichen Aspekte für das Individuum und die Bevölkerung insgesamt relevant, wobei die Sicherung der gesunden Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die der Lebensqualität (Wohlbefinden) für den Einzelnen im Vordergrund steht. Die gesundheitlichen Aspekte lassen sich insbesondere unter Berücksichtigung von Lärm und anderen Immissionen beurteilen. Zudem spielen die regenerativen Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität eine Bedeutung. Für die Bevölkerung ist hingegen der sozialräumliche Aspekt zu betrachten.

Durch das INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ IHLER (2025) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum BP und der damit verbundenen Begehung Geräuschaufkommen wahrgenommen, die einem vergleichbaren ruhigen Wohngebiet entsprechen. Dabei wurden keine deutlichen Geräusche technischer Anlagen o. ä. festgestellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen, die unter der Maßgabe folgender Normen durchgeführt wurden: DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, TA Lärm sowie DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, wurden als Vorbelastungen sämtliche Betriebe (10) im bestehenden Gewerbegebiet erfasst, wobei alle Betriebe ohne Beschränkungen arbeiten können. Unter der Berücksichtigung, dass das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird ein Schalleistungspegel von pauschal 60 dB(A)/m² am Tag und im Bereich des Sägewerkes von 70 dB(A)/m² angenommen. Für die von IHLER erfassten fünf Immissionsorte werden die flächenbezogenen Immissionsrichtwerte tagsüber¹⁶ unterschritten. Am Immissionsort IO 05 „Ausbau 1“ werden nachts die Richtwerte nur minimal unterschritten. Die weiterführenden detaillierten Betriebsbetrachtungen haben für alle Immissionsorte geringere Beurteilungspegel ergeben, so dass auch am IO 05 die Richtwerte in der Nacht von 45 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Im bereits bestehenden Gewerbegebiet ist ein Funkmast vorhanden, der eine hochfrequente, elektromagnetische Strahlung aussendet, die mit zunehmender Entfernung zum Funkmast abnimmt. In der dunklen Jahreszeit (Winterhalbjahr) treten vermehrt Lichtemissionen durch den Verkehr sowie die Beleuchtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes auf.

Für Erholung und Freizeit stellt das Landschaftsbild die natürliche Voraussetzung dar. Aufgrund dieser Tatsache wird die Ästhetik der Landschaft vor allem für das Erlebnispotential und damit ihre Nutzbarkeit für Erholungssuchende bewertet. Im GB und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Aktivitäten oder Nutzungsmöglichkeiten für eine natur- und landschaftsbezogene Erholung erkennbar. Am Großen Lychensee, südlich in rund 600 m Entfernung gelegen, befinden sich mehrere Wochenend- und

¹⁵ Es handelt sich hierbei um vier gleichrangige Schönheitskategorien (Naturschöne, Tätigschöne, Technischschöne und Kunstschöne), die jeweils einem eigenen Leitbild folgen und unabhängig voneinander zur höchsten Ausprägung gelangen können. Mit diesen Kategorien können insbesondere landschaftsbildprägende, menschliche Tätigkeiten in das Bewertungsverfahren einfließen und auch siedlungsnahen Landschaftsräume differenziert analysiert werden.

¹⁶ 6 bis 22 Uhr

Ferienhausgebiete, die jedoch bedingt durch das Geländere relief und den waldartigen Bewuchs sowohl vom 1. als auch 2. BA des Gewerbegebietes räumlich und optisch getrennt sind. Dies gilt ebenso für den nördlich gelegenen Ortsteil Retzow, der neben mehreren Ferienunterkünften auch einen Exotik-Kunst-Garten mit seltenen Pflanzen, exotischen Tieren sowie eine Ausstellung für Malerei, Plastik und Fotografie mit angeschlossenem Café beherbergt.

2.1.10 Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den GB sind keine vom Menschen gestaltete Landschaftsteile bekannt, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.¹⁷

2.1.11 Nationale und Europäische Schutzgebiete

NATIONALE SCHUTZGEBIETE

Der GB befindet sich vollständig im Naturpark *Uckermärkische See*. Zudem schließt er im Norden und im Süden entlang der Landesstraße L 15 unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet *Norduckermärkische Seenlandschaft*. In einiger Entfernung liegt das Naturschutzgebiet *Hutung Sähle*. (siehe Abb. 2 sowie Pläne 1 und 2)

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG sind im GB keine geschützten Vegetationsstrukturen vorhanden.



Abb. 2: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs (Plangrundlage: <https://meta-ver.de/kartendienste>, abgerufen am 26.05.2025.)

¹⁷ <https://geoportal.brandenburg.de>, abgerufen am 17.12.2024.

EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETE

Die Gemeinde muss im Rahmen der Abwägung als Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ berücksichtigen. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BNatSchG handelt es sich bei den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung um Schutzgebiete auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und bei den Europäischen Vogelschutzgebieten um Schutzgebiete auf Grundlage der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL).

Das SPA-Gebiet *Uckermärkische Seenlandschaft* (Kennziffer DE 2746-401) grenzt unmittelbar im Norden deckungsgleich mit der Waldgrenze und im Süden entlang der Landesstraße L 15 an den GB. Aus diesem Grund ist es erforderlich, eine SPA-Vorprüfung durchzuführen, die als Anlage 1 dem Umweltbericht beigelegt ist.

Ferner befinden sich das FFH-Gebiet *Hutung Sähle* in einem Abstand von ca. 850 m zum GB. Auf Grund der weiten Entfernungen zum GB, wird davon ausgegangen, dass das FFH-Gebiet nicht im Einwirkraum des GB liegen, so dass auf eine weitere Beschreibung des Schutzgebietes verzichtet wird.

2.1.12 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zuvor betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich im GB in unterschiedlichem Maße. Mit der folgenden Matrix (Abb. 3) soll dies verdeutlicht werden.

Wirkung auf Wirkung von	Boden / Fläche	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Kultur- und Sachgüter
Boden / Fläche		Stoffeintrag	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lebensraum; Nährstoffversorgung	Lebensraum, Lebensgrundlage	Grundlage für Strukturbildung	Lebensraum, Lebensgrundlage	Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
Wasser	nasse Deposition, Stoffeintrag	Regen; Stoffeintrag	Aerosole; Luftfeuchtigkeit	Lokalklima Wolken; Nebel	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensraum, Lebensgrundlage	Grundlage für Strukturbildung	Lebensgrundlage; Trinkwasser, Brauchwasser	Wasser als Einflussfaktor auf Substanz
Luft	Bodenluft, Bodenklima; Stoffeintrag	Belüftung; trockene Deposition	Chem. Reaktion von Schadstoffen; Durchmischung, O ₂ -Ausgleich	Lokal- und Kleinklima	Lebensgrundlage z.B. Bestäubung	Lebensgrundlage: Atemluft+ Lebensraum	Luftqualität, Strukturbildung	Lebensgrundlage: Atemluft; Erholungseignung	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz
Klima	Bodenklima; Bodenentwicklung	Temperaturgebung	Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschiedener Klimaverhältnisse	Wuchsbedingungen	Wohlbefinden, Entwicklungsbedingungen	Element der gesamtästhetischen Wirkung, Strukturentwicklung	Wohlbefinden, Entwicklungsbedingungen	Klima als Einflussfaktor auf Substanz
Pflanzen	Durchwurzelung, Nähr-, Schadstoff-	Reinigung	Stoffeintrag und -austrag; Reinigung	Beeinflussung durch O ₂ -Produktion	Konkurrenz; Pflanzengesellschaft	Nahrungsgrundlage; O ₂ -Produktion;	Strukturelement; Topographie, Höhen	Schutz, Ernährung, Lebensgrundlage	Substanzschädigung

Wirkung auf Wirkung von	Boden / Fläche	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Kultur- und Sachgüter
	fentzug, Bodenbildung			tion, CO ₂ -Aufnahme	schaften; Schutz	Lebensraum, Schutz			
Tiere	Düngung, Bodenbildung, Bodendurchlüftung	Nutzung, Stoffein- und -austrag	Nutzung; Stoffein- und -austrag	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenz, Populationsdynamik, Nahrungskette	Gestaltende Elemente	Erholung; Naturerlebnis, Nutzung	Substanzschädigung
Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	Erosionsschutz		Luftturbulenzen, Windgeschwindigkeit	Kalt- oder Warmluftzonen		Lebensraumstruktur, Schutz		Ästhetisches Empfinden; Erholungseignung, Wohlbefinden	
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Versiegelung	Nutzung, Gewässerumbau	Nutzung; Schadstoffeintrag	Aufheizung durch Stoffeintrag	Nutzung, Pflege	Störung, Verdrängung	Überformung, Gestaltung Nutzung		Abgrabungen
Kultur- und Sachgüter		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor			Kulturgüter als Lebensraum	Kulturgüter als Lebensraum	Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart	Wahrnehmung des Lebensumfeldes	

Abb. 3: Wechselbeziehungen im Bestand

2.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtrealisierung der Bauvorhaben im Plangebiet würden die Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, und die Vorwaldstadien würden sich zu einem Kiefern-Birken-Wald entwickeln. Auf den unbewirtschafteten Flächen würde die Sukzession fortschreiten. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades würde unterbleiben und die Bedeutung für Flora und Fauna, Boden und Klima sowie Orts- und Landschaftsbild blieben auf 74 % der GB-Fläche unverändert.

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Infolge des BP bzw. der damit verbundenen Vorhaben wird es zum Verlust von Oberflächen- bzw. Vegetationsstrukturen kommen. Nach § 14 BNatSchG ist dies als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, da von "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ausgegangen wird.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schutzgutbezogen und abschließend deren Wechselbeziehungen betrachtet. Die Konflikt-Nummerierung erfolgt durchgehend.

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit den ausgewiesenen Verkehrsflächen und der im BP festgesetzten GRZ von 0,7 für das Gewerbegebiet kann sich der Versiegelungsgrad auf maximal rund 74,0 % erhöhen. Somit verbleiben als

unbebaute Fläche mindestens 18.327 m², die als Vegetationsfläche unterschiedlichster Prägung, u. a. auch als Wald, erhalten werden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und den Straßenverkehrsflächen können Teilflächen des bestehenden Kiefern-Vorwaldes nicht erhalten bleiben. Mit der Stellungnahme des Forstamtes Uckermark als untere Forstbehörde vom 18.03.2025 zum Vorentwurf wurde für die Waldentnahme ein Kompensationserfordernis von 1:1 festgelegt. Mit der Stellungnahme des Forstamtes Uckermark vom 22.08.2025 zum Entwurf wurde die als Wald ausgewiesene Fläche flächenscharf dargestellt. Daraufhin wurde die Waldfläche im GB angepasst. Demnach ist eine Fläche mit einer Größe von nunmehr **3.426 m² für die Kompensation** vorzuhalten.

Die für die Erstaufforstung erforderliche Fläche wird von der Stadt Lychen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 76, 77, 78, 82 und 83 in der Gemarkung Lychen, Flur 9 (siehe Abb. 4). Innerhalb dieser Flurstücke stehen 3.666 m² für die Erstaufforstung zur Verfügung.



Abb. 4: Lage der Erstaufforstungsfläche (hellgrün) an der Beenzer (Grundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, 27.05.2025.)

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Gesamtgröße des GB beträgt 46.039 m². Bei der Berechnung der geplanten Versiegelung wird grundsätzlich von der maximal möglichen Versiegelung ausgegangen, die sich aus dem BP ergibt. Mit der Ausweisung der Verkehrsflächen mit einer Größe von 2.621 m² und die des Gewerbegebietes (31.434 m²) mit einer überbaubaren Grundfläche von 22.177 m² bei einer GRZ von 0,7, ist eine Erhöhung des Versiegelungsanteils um rund 73,9 % gegeben. Demnach können im GB des BP maximal 24.550 m² durch Gebäude, anderweitig befestigte Flächen und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. (siehe Tab. 7)

Konflikt KV – Konflikt Bodenversiegelung

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des geplanten Versiegelungsgrades erfolgt eine **Erhöhung der Vollversiegelung um 24.515 m²**, die als **nachhaltiger und erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden** zu werten und entsprechend zu kompensieren ist.

Auf Grund der Eingriffsgröße von >3.000 m² wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erforderlich, die die Aufgabe haben wird, ein Bodenschutzkonzept nach § 4 Abs. 5 BBodSchV zu erstellen sowie die Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung bodenkundlich zu begleiten.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

OBERFLÄCHENWASSER

Ein Vorkommen von Oberflächengewässern im GB ist nicht gegeben, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

GRUNDWASSER

Die Erhöhung der Versiegelungsrate wirkt sich zunächst negativ auf das Grundwasser und die natürlichen Bodenfunktionen aus. Mit der Festsetzung „Regenwasserversickerung“ im BP wird jedoch die ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers forciert, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Eine Einleitung des Regenwassers in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken auf dem Flurstück 43 außerhalb des GB kann seitens des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) nicht vollumfänglich in Aussicht gestellt werden, wie ursprünglich angedacht (ggf. Anschluss nach Einzelprüfung). Darüber hinaus wird den späteren Grundstückseigentümern empfohlen, dass anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. in einer Zisterne zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Demnach wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht erwartet.

Tab. 7: Bilanz Versiegelung

Versiegelte und belastete Flächen im GB <i>a</i>	Fläche in m ² <i>b</i>	Wertigkeit ¹⁸ <i>c</i>	GRZ / Ver- siegelungs- grad <i>d</i>	Faktor der Funkti- onsausprägung ¹⁹ <i>e</i>	% des Geltungs- bereiches (Voll- versiegelung) <i>f</i>	Vollversiegelung/ Kompensationser- fordernis ²⁰ <i>g</i>
Bestand						
vollversiegelt	35	ohne	1	1	0,1	35
Gesamt	35				0,1	35
Planung						
Gewerbegebiet	31.434	gering-mittel	0,7	1	68,3	22.004
Verkehrsfläche	2.372	gering-mittel	1	1	5,2	2.372
Verkehrsfläche (Privatstraße)	249	gering-mittel	0,7	1	0,5	174
Gesamt	34.055				74,0	24.550
Differenz	+34.020				+73,9	+24.515

¹⁸ Bestimmung des Bodenwertes aufgrund dessen Lebensraumfunktion (z.B. Natürlichkeit, Seltenheit, Wasserhaushalt, Trophie), Regulations- und Speichervermögen sowie der natürlichen Ertragsfunktion.

¹⁹ gemäß HVE (2009)

²⁰ $g = b \cdot d \cdot e$

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Infolge der veränderten Baustrukturen wird es zur Veränderung der kleinklimatischen Situation im GB kommen. Zusätzlich werden Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt. Dies wird durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils um maximal 73,9 % forciert.

Die Maßnahmenplanung wird sich in erster Linie auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen stützen. So ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Baumaßnahmen die ehemaligen Baustellenflächen renaturiert und begrünt werden und somit diese Flächen als klimawirksame Freiflächen wieder zur Verfügung stehen. Zudem wird sich die geplante Eingrünung des Baugebietes begünstigend auf die klimatischen Situation auswirken.

Auswirkungen, die sich erheblich und nachhaltig auf das Schutzgut Klima auswirken, sind derzeit infolge der Entwicklung des Gewerbegebietes nicht erkennbar

2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Durch die Zunahme der verkehrlichen Belastung sowie durch die Nutzung und Energieversorgung im GB können Veränderung der lufthygienischen Situation nicht ausgeschlossen werden, die jedoch unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrs (siehe IHLER, 2025.) als unerheblich eingeschätzt werden.

Während der Baumaßnahme können für die angrenzenden Flächen ggf. lufthygienische Belastungen (z. B. Baumaschinenlärm) nicht ausgeschlossen werden.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

FAUNA UND DEREN LEBENSRAÜME

Konflikt F 1 – Konflikt Kleinsäuger und Schmetterlinge

Die Umsetzung der Planung wird mit dem Verlust von kleinflächigen, hochwertigen Biotopstrukturen einhergehen, die für einige faunistische Arten (Gartenspitzmaus und verschiedene Schmetterlingsarten) als Lebensraum von Bedeutung sind. Zudem ist davon auszugehen, dass sich eine geringfügige Beeinträchtigung der Fauna durch die Bauaktivitäten ergibt sowie es zu einer Steigerung der Nutzungsintensität kommt.

Um die ökologische Funktion der vom anlagebedingten Eingriff betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang zu erhalten bzw. wieder herzustellen und somit mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen für die zuvor aufgeführten Tierarten bzw. -gruppen aufzuzeigen.

PFLANZEN UND BIOTOPE

In der Folge der Umsetzung der Planungsinhalte kommt es vornehmlich zu einem Verlust von Acker und Forstflächen und geringfügig von angrenzenden Gras- und Staudenfluren (siehe Tab. 8).

Tab. 8: Eingriff Schutzgut Flora und Biotope

Biotopstruktur	Verlust (qm)	Bedeutung für Arten und Biotope ²¹
extensiver Acker (09125)	30.751	gering
Kiefern-Vorwald (082819)	2.650	mittel
rudera le Wiesen (05113)	618	gering
GESAMT	34.019	

Konflikt B 1 – Konflikt rudera le Wiesen

Die Kompensation des Verlusts von vorrangig Ackerflächen, die von geringer Bedeutung für das Schutzgut Flora und Biotope sind, erfolgt multifunktional über die Kompensation des Schutzguts Boden. Die Entnahme der Waldflächen wird durch eine Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (siehe Kap. 2.3.1). Abschließend verbleibt der Eingriff in die hochwertigen ruderalen Wiesen auf einer Fläche von 618 m², der zu kompensieren ist.

BIOLOGISCHE VIELFALT

Durch den weitgehenden Erhalt der Wald- und Gehölzstrukturen im GB, durch die vielgestaltigen, geplanten Anpflanzungen, wie Hecken mit einer Breite von 5 m und integrierten Laub- und/oder Obstbäumen (8.186 m²) sowie weiterer Laubbäume im Gewerbegebiet, und die Ausweisung von Sukzessionsflächen (3.797m²) ist eine Aufwertung der derzeit als mittel eingeschätzten biologischen Vielfalt zu erwarten. Darüber hinaus werden die nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen angelegt, extensiv zu gepflegt und erhalten.

2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

Konflikt L 1 – Konflikt Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neugliederung des Plangebietes einher, verbunden mit einer Erweiterung der Gewerbeflächen. Die geplante Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung im 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes und wird demnach mit einer Höhenbegrenzung von 10 m über der bestehenden Geländebezugshöhe von 73.30 m (DHHN 2016) errichtet werden können. Durch technische Anlagen (z. B. Solar-, Photovoltaikanlagen, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage n) kann die Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden. Auf die Ausweisung von Grundstücken wird in der Planungsphase verzichtet.

Durch die vorhandenen Wald- und Gehölzbestände im Norden, Osten sowie zu Teilen auch im Süden ist aus diesen Richtungen eine ausgesprochen gute Einbindung des Gewerbegebietes gegeben. Jedoch ist der GB aus Blickrichtung Westen und zum großen Teil auch aus Süden einsehbar. Hier sind, mit Ausnahme vereinzelter Bäume und kleineren Heckenstrukturen, keine sichtverschattenden Elemente vorhanden. Um das Gewerbegebiet auch in diese Himmelsrichtungen in die Landschaft einzubinden, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

²¹ gemäß BKOMPV: sehr gering (0 bis 4), gering (5 bis 9), mittel (10 bis 15), hoch (16 bis 18), sehr hoch (19 bis 21), hervorragend (22-24)

2.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe wurden die Vorbelastungen für fünf Immissionsorte ermittelt. Für die Beurteilung der zukünftigen Lärmemissionen wird von den im flächenbezogenen Ansatz ermittelten Beurteilungspegeln ausgegangen, da die vorhandenen Gewerbebetriebe in deren derzeitigen Tätigkeiten nicht eingeschränkt werden und noch Entwicklungsmöglichkeiten am Tag und in der Nacht bestehen sowie weitere Ansiedelungen im Gewerbegebiet möglich sind. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte IO 01 bis 05 wurde durch IHLER (2025) das geplante Gewerbegebiet in Teilflächen untergliedert und eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [12]²² mit Zusatzkontingenten vorgenommen. Darüber hinaus wurde durch IHLER (2025) das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen betrachtet. Unter Berücksichtigung der täglichen Verkehrsmenge auf der Landesstraße L 15 (Grundlage bilden Zählzeiten aus 2021), den Rahmenbedingungen der TA Lärm Pkt. 7.4 sowie der zu erwartenden Verkehrsmenge für das geplante Gewerbegebiet im ländlichen Raum wird davon ausgegangen, dass eine Verdoppelung der Verkehrsmenge nicht erfolgt und somit keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich werden.

Im Ergebnis dessen ist festzuhalten, dass für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes zu erwarten sind.

2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da Vorkommen von Bodendenkmälern sowie anderen Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht gegeben sind, können derartige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

2.3.10 Auswirkungen Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

Das SPA-Gebiet *Uckermärkische Seenlandschaft* ist als Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere aufgrund des Brutvorkommens des Schreiadlers und des Zwergschnäppers von Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der maßgeblichen, im Standard-Datenbogen genannten Schutzgebietsziele ist nicht erkennbar (siehe hierzu Anlage 1: SPA-Vorprüfung).

Auf Grund der weiten Entfernungen der FFH-Gebiete zum GB, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht im Einwirkraum der Vorhaben liegen.

Abschließend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen durch das vorgesehene Vorhaben für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten sind.

2.3.11 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass die von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Objekte gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege sowie unter dem

²² Geräuschkontingentierung in BP

		Boden / Fläche	Wasser	Luft	
Konfliktbereich	Wirkung	Produktionsfunktion			
		Speicherfunktion			
		Bodendargebot			
		Lebensraumfunktion			
		baubedingt			
		Vegetationsabtrag			
		Bodenabtrag			
		Verdichtung			
		Schadstoffeintrag			
		Verkehrslärm			
		Baulärm			
		Errichtung künstl. Strukturen			
		anlagebedingt			
		Versiegelung			
		Verlust von Vegetationsstrukturen			
		Bebauung			
		betriebsbedingt			
		Schadstoffemissionen			
		Lärmemissionen			

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / – nicht erheblich

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVENPRÜFUNG)

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im GB entspricht den Inhalten des FNP, so dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet wurden.

2.5 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

2.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des GB dargestellt. Sie sind in der Parallelbearbeitung zum Umweltbericht und BP bereits in den BP aufgenommen worden. Damit sichert der Umweltbericht ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und –minderung. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Folgenden mit VM und einer dazugehörigen fortlaufenden Nummerierung versehen.

VM 1

Zur Minderung der Eingriffe im GB wird eine Baugrenze für das Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 19 BauNVO erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet mittels der Festsetzung eines GRZ-Wertes, der im Rahmen der Planung von 0,8 auf 0,7 verringert wurde. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen innerhalb der Baugrenze sind als Vegetationsflächen anzulegen.

VM 2

Weiterhin wird von einer Vollversiegelung für die Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen abgesehen, so dass eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden kann. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

VM 3

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen sind die nicht durch die Baukörper oder der Stell- und Lagerplätze, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Gewerbegebietes (9.505 m²) so anzulegen und zu pflegen, dass sich die Bodenfunktionen wieder herstellen und regenerieren kann. Auf diesen Flächen wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden und Klima erreicht wird.

VM 4

Überschüssiger Boden ist auf seine Eignung auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei der Notwendigkeit der Errichtung von Oberbodenmieten ist eine geordnete und fachgerechte Lagerung abseits vom Baubetrieb und außerhalb der Kronenbereiche der vorhandenen Gehölze zu sichern (gemäß DIN 18920).

VM 5

Zur Durchführung der Baumaßnahme abgetragener Boden ist wieder entsprechend dem natürlichen Schichtengefüge einzubauen. Das Vermischen von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden.

VM 6

Als Baustellenlagerflächen sind nur Flächen im GB zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen (Ackerflächen). Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

VM 7

Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalts geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

VM 8

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

VM 9

Um baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

VM 10

Zur Wahrung der gesunden Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die der Lebensqualität (Wohlbefinden) der sich an den Immissionsorten IO 01 bis 05 aufhaltenden Menschen werden im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die im BP angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6 – 12 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschritten werden. Eine Erhöhung der Emissionskontingente für die im BP ausgewiesenen Richtungssektoren A bis E um die im BP angegebenen Zusatzkontingente ist dabei zulässig.

VM 11

Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten GB ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

VM 12

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (9.505 m²) sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Flächen können u. a. von den betroffenen Faltern und Kleinsäugern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten.

VM 13

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet berücksichtigt. Hierdurch wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen unterbunden.

2.5.2 Schutzmaßnahmen

Darüber hinaus ergeben sich einige Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus einschlägigen Regelwerken und DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen:

Schutzmaßnahme S 1

Um insbesondere den teilweise vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und vor Beschädigungen und Verletzungen zu schützen, sind während der Bauarbeiten besondere Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) notwendig.

Schutzmaßnahme S 2

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

2.5.3 Angaben zur Bestimmung von Art und Umfang der Maßnahmen

Für die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen. Die Eingriffsermittlung und die Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) für das Land Brandenburg“ (2009).

In der folgenden Tab. 10 wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfes dargestellt.

Tab. 10: Übersicht zu den Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Schutzgüter / betroffene Funktionen	Zusammenfassung der verwendeten Vorgaben bzw. Methoden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes	Anmerkungen
Boden vollständiger Funktionsverlust	<u>Heckenpflanzung</u> : im Verhältnis 1:2 <u>Baumpflanzung</u> : im Verhältnis 1 Baum/50 m ² Vollversiegelung	
Fauna	multifunktional über das Schutzgut Flora und Biotope	
Flora und Biotope Extensivacker Wald ruderales Wiesen	multifunktional über das Schutzgut Boden für Biotope geringer Wertigkeit Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 artenreiche und insektenfreundliche Wiesen im Verhältnis 1:2	
Landschaftsbild	multifunktional über das Schutzgut Boden	

2.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Fauna, Biotope und Landschaftsbild. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ist in der Tab. 11 zusammengefasst.

SCHUTZGUT BODEN

Insgesamt werden durch das im GB ausgewiesene Gewerbegebiet und die ausgewiesenen Verkehrsflächen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung in einer Größenordnung von **24.515 m²** voll versiegeltem Boden möglich. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

Ersatzmaßnahme – E_{int} 1.1

- Neuanlage einer Hecke (Gesamtumfang: 1.538 m²) mit integrierten Baumpflanzungen (32 St.)

Ersatzmaßnahme – E_{int} 1.2

- Neuanlage einer Hecke (Gesamtumfang: 397 m²)

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird zunächst durch eine Heckenpflanzung im GB auf einer Gesamtfläche von 1.935 m² und einer Breite von 5 m mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entlang der west- und südlichen Grenze des GB über eine Länge von rund 422 m kompensiert. Darüber hinaus werden in die Hecke mindestens 32 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laub- oder/und Obstbäume integriert. Neben der multifunktionalen Wirkung für die biologische Vielfalt durch die Schaffung neuer Biotopstrukturen im GB, ist mit der Heckenpflanzung und den darin integrierten Bäumen zugleich einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse verbunden.

Mit dieser Ersatzmaßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden nur zu einem geringen Teil kompensiert, so dass es weiterer Kompensationsmaßnahmen bedarf. Es verbleibt ein Defizit von 22.147,5 m².

Ersatzmaßnahme – E_{int} 2

- Baumpflanzungen (Gesamtumfang: 30 St.)

Die den GB im Westen und Süden umschließende Baumhecke wird innerhalb des GB durch weitere Baumpflanzungen ergänzt, die in den unbefestigten Flächen im Gewerbegebiet angeordnet werden. Die im Gewerbegebiet verbleibenden Vegetationsflächen mit einer Gesamtgröße von 9.505 m² (30 % des Gewerbegebietes) werden mit 30 hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Ebenso wie die Baum- und Heckenpflanzung im Grenzbereich tragen auch die Baumpflanzungen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt (durch entsprechende Artenauswahl) und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im zu 74,0 % versiegelten GB bei.

Weiterhin besteht ein Kompensationsdefizit von 20.647,5 m² für das Schutzgut Boden.

Mit der 3-reihigen Heckenpflanzung (Länge ca. 422 m, Breite 5 m) entlang der Geltungsbereichsgrenze im Westen und zu Teilen im Süden mit jeweiligem Anschluss an die bereits bestehenden Gehölz- bzw. Waldstrukturen und den integrierten 32 Baumpflanzungen wird das Gewerbegebiet vollumfänglich in die Landschaft eingebunden. Für die Gebietsdurchgrünung werden weitere 30 Laubbäume innerhalb des Gewerbegebietes gepflanzt. Durch die hier beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen wird sich das Baugebiet in die Landschaftsstrukturen, bedingt zudem durch das bewegte Relief, ausgesprochen gut einbinden, so dass durch das Vorhaben Vielfalt, Eigenart, Schönheit ebenso wie Naturnähe und letztendlich auch der landschaftsästhetische Eigenwert keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Ackernutzung erfahren wird. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist vollumfänglich über die Ersatzmaßnahmen E_{int} 1 und 2 für das Schutzgut Boden multifunktional kompensiert.

Ersatzmaßnahme – E_{ext} 3

- Baumpflanzungen (Gesamtumfang: 409 St.)

Um das zuvor ermittelte Defizit für das Schutzgut Boden abschließend zu kompensieren, ist außerhalb des GB die Pflanzung von weiteren hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laub- und Obstbäumen (alte Sorten) nach Abstimmung mit der Stadt Lychen entlang folgender Ortsverbindungen und Wege vorgesehen (siehe Abb. 5 und 6):

E_{ext} 3.1 - Ortsverbindung Lychen – Sähle

E_{ext} 3.2 - Ortsverbindung Lychen – Rutenberg

E_{ext} 3.3 - Weg zwischen Landesstraße L 23 und Türkshof

E_{ext} 3.4 - Weg zwischen Rutenberg – Eichhof

E_{ext} 3.5 - Weg zwischen Rutenberg – Dünshof

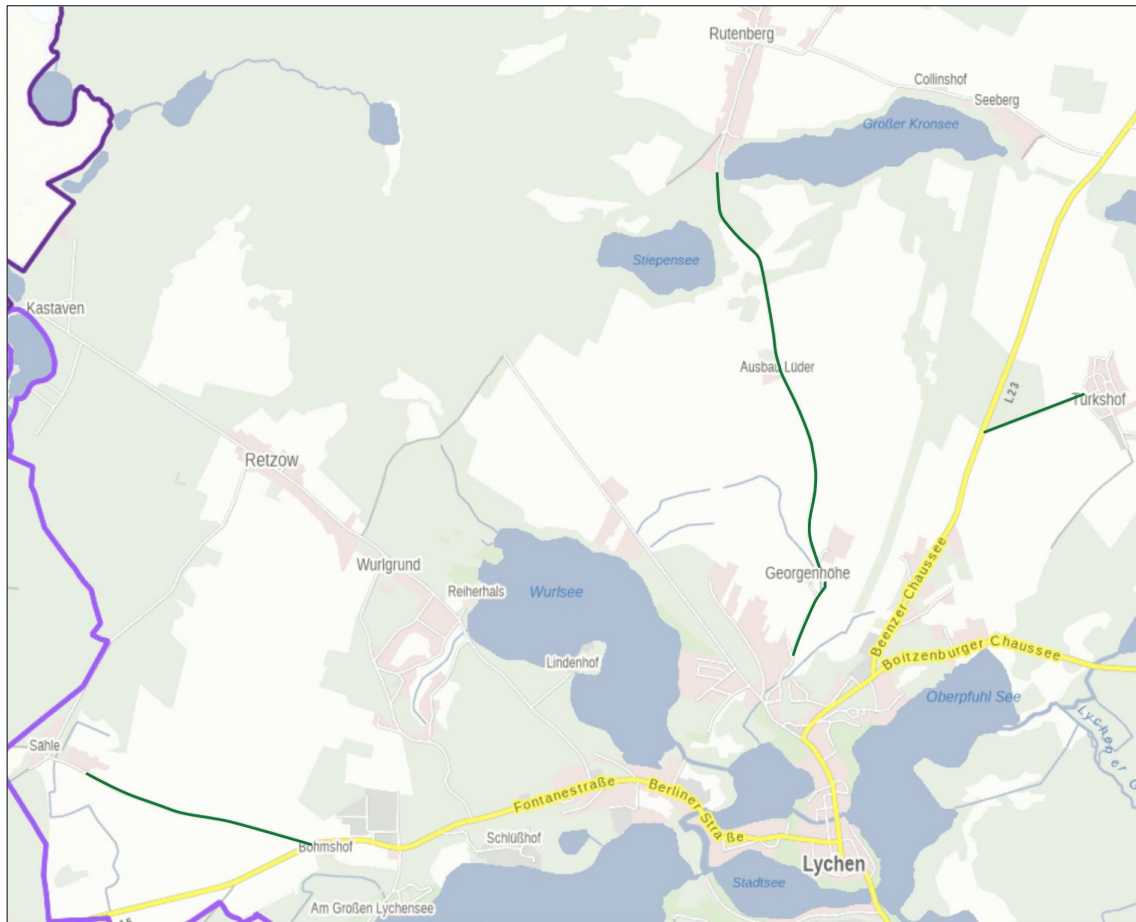


Abb. 5: Lage der Ersatzmaßnahmen E_{ext} 3.1 bis 3.3 im Umfeld von Lychen – grüne Linien (Grundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, 28.05.2025.)

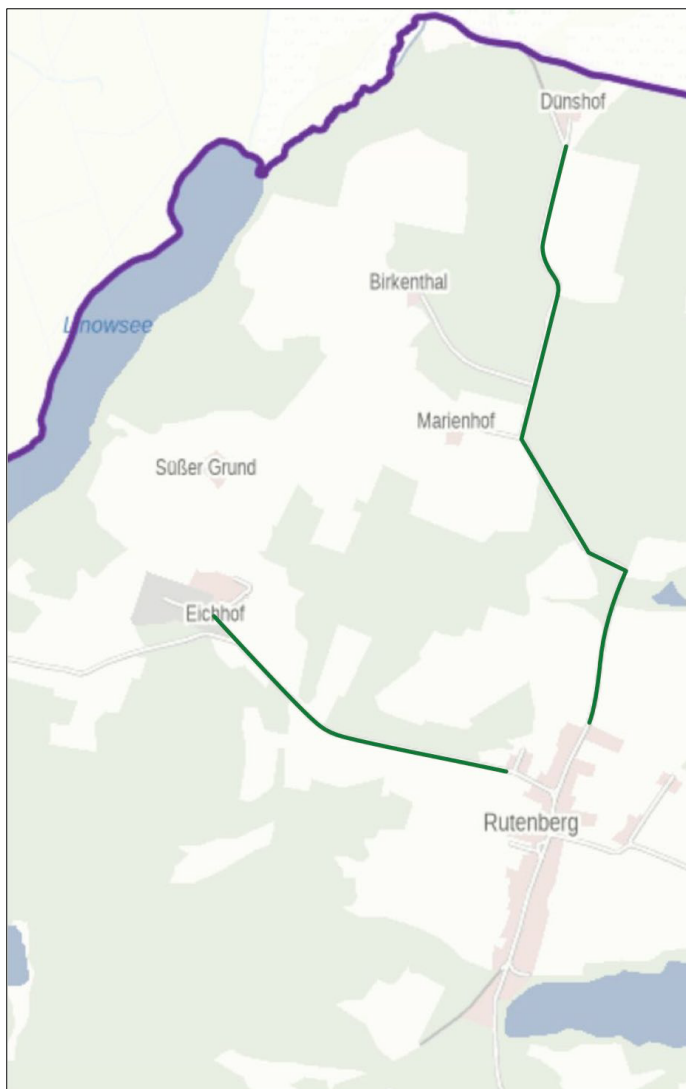


Abb. 6: Lage der Ersatzmaßnahmen E_{ext}3.4 und 3.5 bei Rutenberg – grüne Linien (Grundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, 28.05.2025.)

Mit den Ersatzmaßnahmen E 1, 2 und 3 ist der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie multifunktional in die geringwertigen Biotope vollständig kompensiert.

SCHUTZGUT FLORA UND BIOTOPE

Infolge des geplanten Gewerbegebiets und des in diesem Zusammenhang herzustellenenden Erschließungsweges werden Teilflächen der ruderalen Wiesen, die von hoher Bedeutung für das Schutzgut sind, mit einem Umfang von **618 m²** in Anspruch genommen. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

Ausgleichsmaßnahme – A_{int} 1

- Anlegen von artenreichen und insektenfreundlichen Wiesen (Gesamtumfang: 1.236 m²)

Die im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einer Mindestfläche von 1.236 m² unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen können u. a. von Tagfaltern und Kleinsäugern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung

für den Biotop- und Artenschutz erhalten. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Flora und Biotope sowie multifunktional für das Schutzgut Fauna vollständig ausgeglichen.

2.5.5 Umsetzung

Entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Somit können die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauG in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Maßnahmen E_{int} 1 und 2 sowie A_{int} 1 werden als grünordnerische Festsetzungen in den BP übernommen. Die Umsetzung der Maßnahme E_{ext} 3 ist als Maßnahme außerhalb des GB umzusetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Lychen. Dabei sind die Maßnahmen unter Berücksichtigung des Baufortschrittes durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahme hat dann im unmittelbaren Anschluss an die Umsetzung der einzelnen Baumaßnahme zu erfolgen.

Bei der Auswahl der Strauch- und Laubbaumarten ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 BNatSchG - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)“ vom 15. Juli 2024 zu beachten. Die Auswahl der Obstbäume erfolgt unter der Maßgabe, dass alte, einheimische Sorten Verwendung finden.

Als Pflanzqualitäten für die Baumpflanzungen sind Hochstämme, zweimal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm für Laubbäume bzw. 10 – 12 cm für Obstbäume zu verwenden. Jeder Hochstamm ist an einem Dreibock zu befestigen. Für die Heckenanpflanzungen sind Sträucher, dreimal verpflanzt, von mindestens 60-100 cm Höhe zu verwenden. Der Pflanzabstand ist abhängig von den zu verwendenden Arten zu wählen (Richtwert: ein Strauch / 1,5 m²).

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind durch eine entsprechende Einzäunung, bspw. durch einen Wildverbisschutz (Drahtthosen für Bäume) vor Wildverbiss zu schützen. Die Neuanpflanzungen sind über fünf Vegetationsperioden (1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege) so zu pflegen, dass der Pflanzausfall möglichst minimal ist und um Ersatzpflanzungen zu vermeiden. Insbesondere ist in dieser Zeit auf eine ausreichende Bewässerung zu achten. Zudem ist die Baumscheibe bzw. die Pflanzfläche von Bewuchs freizuhalten. In dem Fall, dass doch Nachpflanzungen erforderlich werden, sind diese wiederum über weitere fünf Vegetationsperioden zu pflegen.

Tab. 11: Bilanz der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Kompensation

Konflikt-Nr.	Konfliktursache	Beeinträchtigung	Eingriffsbereich	Fläche/Stück	Allgemeine Vermeidung/Minde- rung	Ausgleich/Ersatz bzw. Vermei- dung/Verminderung	Umfang	Bilanz
Schutzgüter Boden / Landschaftsbild								
KV / L 1	Neuersiegelung im GB und Errichtung von Gebäuden	Anlagebedingter bodenökologischer Funktionsverlust Verlust von belebtem, unversiegeltem Boden durch Teilversiegelung Errichtung von bis zu 10 m hohen Gebäuden	Ackerfläche anthropogen überprägt, Ruderalwiesen und Vorwaldflächen	24.515 m ²	VM 1 Beschränkung der überbaubaren Fläche durch Ausweisung von GRZ-Werten bzw. maximaler Brutogrundfläche VM 2 Verzicht auf Vollversiegelung der Nebenanlagen VM 3 Wiederherstellung und Rekultivierung beeinträchtigt er Flächen und ihrer Lebensraumfunktion VM 4 geordnete und fachgerechte Lagerung des verwendbaren Bodens VM 5 Einbau des abgetragenen Bodens gemäß dem natürlichen Schichtengefüge VM 6 Ausweisung von Baustellenlagerflächen nur innerhalb des GB und dort vorbelasteter Bereiche (Ackerflächen) VM 13 Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen	E _{int} 1.1 Heckenpflanzung mit integrierten Baumpflanzungen E _{int} 1.2 Heckenpflanzung E _{int} 2 Pflanzung von Laubbäumen E _{ext} 3 Pflanzung von Laub-/Obstbäumen	1.538 m ² 32 St. 397 m ² 30 St. 409 St.	vermindert, kompensiert

Konflikt-Nr.	Konfliktursache	Beeinträchtigung	Eingriffsbereich	Fläche/Stück	Allgemeine Vermeidung/Minde- rung	Ausgleich/Ersatz bzw. Vermei- dung/Verminderung	Umfang	Bilanz
Schutzgüter Flora und Biotope / Fauna								
B 1 / F 1	Überbauung von ruderalen Wiesen	Verlust von hochwertigen Biotoptstrukturen und Lebensraum von Kleinsäugern und Schmetterlingen	ruderalen Wiesen	618 m ²	VM 11 Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln VM 12 Verbleibende Freiflächen im GB werden als artenreichen und insektenfreundlichen Wiesen angelegt, extensiv gepflegt und erhalten	A _{int} 1 Anlegen von artenreichen und insektenfreundlichen Wiesen	1.236 m ²	ausgeglichen

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und Gestaltung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministeriums für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr²⁴ wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind in Kap. 3.2 als Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes formuliert.

3.1 TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

Begründung:

Die verbleibenden Waldflächen sollen durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden.

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

Flächenbefestigung

Die Flächenbefestigungen von Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen außerhalb von Gebäuden im Gewerbegebiet sind vorzugsweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung Flächenbefestigung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

Regenwasserversickerung

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist ortsnahe zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

²⁴ Gemeinsamer Erlass vom 29.4.1997

Begründung:

Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

Fläche der Sukzession

Die derart dargestellten Flächen sollen sich selbst überlassen werden, so dass die bereits eingesetzte natürliche Sukzession weiter erfolgen kann.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich der natürliche Prozess der Sukzession auf diesen Flächen weiterhin vollziehen kann. Zugleich werden die Flächen des in den GB hineinragenden SPA-Gebietes weitergehend und die des LSG vollständig von Bebauung freigehalten. Darüber hinaus wird hiermit eine Abstandsfläche zwischen dem Gewerbegebiet einerseits und den Schutzgebieten sowie des Waldes andererseits geschaffen.

3.1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dichte Baum-Hecken-Pflanzung

Die für eine dichte Bepflanzung vorgesehene Fläche ist vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ solchermaßen zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm gesetzt wird. Innerhalb der Hecke sind mind. 32 hochstämmige Laubbäume und/oder Obstbäume der Gehölzliste „Bäume“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm bzw. 10 bis 12 cm so zu pflanzen, dass je angefangene 9 m Heckenlänge ein Baum gesetzt wird. Innerhalb von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen ist eine Bepflanzung mit Tiefwurzlern untersagt.

Dichte Hecken-Pflanzung

Die für eine dichte Bepflanzung vorgesehene Fläche ist vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ solchermaßen zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm gesetzt wird.

Mindestbepflanzung Bäume

Innerhalb des Gewerbegebietes sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Innerhalb von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen ist eine Bepflanzung mit Tiefwurzlern untersagt.

Gehölzliste: Bäume

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Obstbäume alte Sorten	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie

<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Malus</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Mirabelle
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Pyrus communis</i>	BIRNE
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

Gehölzliste: Sträucher

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Begründung:

Die Festsetzung zum Ersatz der durch Versiegelung entstandenen Beeinträchtigungen soll sicherstellen, dass sowohl die Bodenfunktion als auch die Biotopfunktion sowie der Struktureichtum/Biodiversität innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bzw. erhöht werden. Zugleich wird die Bepflanzung die klimatische Situation im Gewerbegebiet durch Verschattung und Verdunstung positiv beeinflussen. Durch die Begrünung erfolgt die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Sträucher werden entsprechend geeignete Gehölze verwendet werden.

3.1.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

Begründung:

Die Baum- und Gehölzbestände sind als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.

3.2 TEIL B: LANDSCHAFTSPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN, BEBAUUNGSPLANRELEVANTE INHALTE UND HINWEISE

Im Folgenden sollen weitere über den Bebauungsplan hinausgehende landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben werden. Diese lassen sich in der Regel nicht im Bebauungsplan festsetzen.

Die erforderlichen Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar (entsprechend BNatSchG).

Gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 3 BNatSchG werden die Baumfällungen vom 1. Oktober bis 29. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Infolgedessen werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zerstört und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die untersuchten Brutvögel der Bäume legen in der Regel jährlich das Nest neu an oder weichen auf ein anderes Nest aus. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnerster außerhalb der Brutzeit führt zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) wird zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten (Bodenbrüter) ab September bis Ende Februar ausgeführt.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahme werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten gestört oder zerstört, und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten und Brutvögel legen jährlich das Nest neu an. Bei einem Beginn der Bauzeit während der Brutzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine autorisierte Überprüfung des Eingriffsbereiches hinsichtlich evtl. vorhandener Brutstätten durchzuführen.

Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. –befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Bau- maßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, wird empfohlen, dass nach der Bautätigkeit diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

Durch Versiegelung und Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hiermit beseitigt werden.

Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich unterlassen werden.

Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch

soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Flächen können u. a. von Tagfaltern und Kleinsäugern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird eine zeitliche Bindung empfohlen, die auch der Forderung des § 15 BNatSchG entspricht. Die Empfehlung stellt gleichzeitig die dauerhafte Pflege sicher.

4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Folgende Bearbeitungsstufen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum BP bearbeitet:

- Bestandsaufnahme und Bewerten des Plangebiets hinsichtlich der einzelnen Umweltbelange unter Berücksichtigung der angrenzenden Flächen,
- Beachtung fachgesetzlicher Vorgaben und Fachplanungen,
- Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zu den Umweltbelangen,
- Bewerten der ausgewerteten Quellen,
- Ermitteln der vermeidbaren und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen,
- Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen und
- Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Darstellungen im Bauleitplan oder vertraglicher Regelungen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde das Sondergutachten vom INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ IHLER (2025) zu Grunde gelegt.

4.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die erheblichen Umweltauswirkungen und auch die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens werden durch die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung überwacht. Sie sind in regelmäßigen Abständen mit Beginn der Realisierung des Vorhabens zu kontrollieren.

4.3 ERFORDERLICHE SONDERGUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der vorbereitenden Planung für die Ausweisung des Gewerbebetriebes erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-104-01 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen (INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ IHLER, 2025.).

4.4 HINWEISE ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird sukzessive entsprechend dem Stand der Umsetzung durch die Stadt Lychen erstmalig ein Jahr nach der Umsetzung und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigungen überprüft. Der jeweilige Vorhabenträger wird zur Berichterstattung gegenüber der Stadt Lychen verpflichtet.

5 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Stadt Lychen und nimmt das Flurstück 44 in der Flur 4 sowie das Flurstück 192 in Flur 3, beide in der Gemarkung Retzow, in Anspruch. Für den GB sind großflächig extensiv bewirtschaftet Ackerflächen kennzeichnend. Im Osten haben sich in Folge der Nutzungsauffassung bereits Vorwälder entwickeln können, die mittlerweile als Wald einzustufen sind. Übergangsflächen zwischen den zuvor beschriebenen Flächen sind mit Gräsern und Stauden bewachsen, mit beginnender Gehölzsukzession. Das B-Plangebiet verfügt über eine Fläche von 46.039 m².

Der GB befindet sich vollständig im Naturpark *Uckermärkische See*. Zudem schließt der GB im Norden und Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet *Norduckermärkische Seenlandschaft*. Die Grenze des SPA-Gebiets *Uckermärkische Seenlandschaft* (Kennziffer DE 2746-401) verläuft zumeist mit einiger Entfernung zum GB, jedoch im Nordosten auf einer Länge von rund 60 m innerhalb des GB. (siehe Plan 1 und 2)

Unter Beachtung der umwelt- und planungsrechtlichen Regelungen und der übergeordneten Planungsvorgaben werden nach Darstellung der Bestandssituation die Auswirkungen, die durch die geplanten Vorhaben im GB zu erwarten sind, im Umweltbericht beschrieben. Zudem wird die Entwicklung des Planbereichs beschrieben, sofern die Vorhaben nicht umgesetzt werden (Nullvariante).

Für die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden mit Hilfe der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)²⁵ Kompensationsmaßnahmen ermittelt und fließen als Festsetzungen in den BP mit ein. Für die Beeinträchtigung von Boden durch Neuversiegelung sowie des Landschaftsbildes durch die Errichtung von baulichen Anlagen werden innerhalb des GB umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen umgesetzt. Durch externe Baumpflanzungen innerhalb des Lychener Gemeindegebietes wird die Kompensation für die Schutzgut Boden vollumfänglich abgeschlossen. Darüber hinaus werden hochwertige Biotopstrukturen der ruderalen Wiesen in Anspruch genommen. Deren Ausgleich wird durch die Anlage artenreicher und insektenfreundlicher Wiese im Gewerbegebiet umgesetzt. Zugleich kommen diese Flächen auch Kleinsäugern und Schmetterlingen zugute.

Als Flächenbefestigung von Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen werden wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt. Zudem erfolgt die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken. Rund 47 % des GB werden als Vegetationsfläche erhalten und aufgewertet. Sämtliche Pflanzmaßnahmen führen zugleich zu einer Aufwertung der Biotopstrukturen und der Biodiversität, des Klimas sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes sowie der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes *Uckermärkische Seenlandschaft* durch die Festsetzungen innerhalb des GB kommen. Ebenso wird die Beeinträchtigung von Zielarten des SPA-Gebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus konnte mit Sicherheit festgestellt werden, dass es unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Tötung von Tieren sowie zur Schädigung und Störung der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten der entsprechenden Tierarten kommen wird und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

²⁵ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG, 2009.

In der Tab. 12 wird die Flächenverteilung des Bestandes und der Planung gegenübergestellt, die im Rahmen der Bearbeitung ermittelt wurde.

Tab. 12: Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung (Beschlussfassung)

Flächennutzung	Bestand Fläche in m²	Planung Fläche in m²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	34.042	0
Vegetationsfläche, sonstige	3.705	0
Sukzession	0	3.797
Gehölze	1.328	2.675
Wald	6.929	5.513
Verkehrsfläche	35	2.621
Gewerbegebiet	0	31.434
Gesamtfläche Geltungsbereich	46.039	46.039

Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Uckermark, des Forstamts Uckermark, des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände GbR sowie des Landesamtes für Umwelt – Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2, wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Inhalte der Stellungnahmen des Forstamts Uckermark, der Telekom sowie des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark wurden berücksichtigt und in den hier vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

6 QUELLENVERZEICHNIS

6.1 LITERATURVERZEICHNIS

- BLAB, JOSEF (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag, Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2014): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Band I Grundeinheiten. BMU-Druckerei. Bonn – Bad Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bonn – Bad Godesberg.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bonn.
- BUNDESVERBAND FÜR WOHN- UND STADTENTWICKLUNG E.V. (Hrsg.) (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn.
- DITTBERNER, WINFRIED (1996): Die Vogelwelt der Uckermark mit Schorfheide und unterem Odertal. Verlag Erich Hoyer, Galenbeck/Meckl.
- GELLERMANN, MARTIN U. SCHREIBER, MATTHIAS (2007): Schutz wildlebender Tier und Pflanzenarten in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren – Leitfaden für die Praxis. Schriftenreihe Natur und Recht, Heft 7. Springer Verlag Berlin, Heidelberg.
- HENNINGSSEN, D. U. KATZUNG, G. (2002): Einführung in die Geologie Deutschlands. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg.
- HINTERMAIER-ERHARD, G. U. ZECH, W. (1997). Wörterbuch der Bodenkunde. Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart.
- INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ IHLER (2025): Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-104-01 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen. Milnersdorf. unveröffentlicht.
- KATZUNG, GERHARD (Hrsg.) (2004): Geologie von Mecklenburg-Vorpommern. E.Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung Nägele u. Obermiller, Stuttgart.
- KÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L. UND STRASSER, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- KÖPPEL, PETERS, WENDE (2004): Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung - FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- LAMBRECHT, H.; TRAUTNER, J.; KAULE, G.; GASSNER, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. FuE- Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz-FKZ 80/82130. Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn.
- LAND BRANDENBURG, LANDESBETRIEB STRASSENWESEN (08/2022): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg. Hoppegarten.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (Hrsg.) (2005): Geologische Übersichtskarte mit Beiheft des Landkreises Uckermark.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2001): Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg – Grundkarte Bodengeologie. M 1: 300.000. Kleinmachnow/ Potsdam.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (1997): Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg.

LANDESAMT FÜR UMWELT (30.04.2024): Bestätigte Wolfsvorkommen in Brandenburg für das Wolfsjahr 2023/24. Maßstab 1:1.500.00.

LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2021): Erfassung und Bewertung der Brutvogelarten in den EU-Vogelschutzgebieten Brandenburgs – Ergebnisse der SPA-Erst- und Zweiterfassung – Teil 1. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 4, 2020.

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2024): Biotopkartierung Brandenburg – Band 1, Kartieranleitung. Potsdam OT Groß Glienicke.

LANDESTAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (Hrsg.) (2020): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. in: Naturschutz und Landschaftspflege, Heft 4, 2019.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG (Hrsg.) (2008a): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse. In: Naturschutz und Landschaftspflege, Heft 2, 2008.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Grundagentabellen des LUA (Liste der europäischen Vogelarten [Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten], Liste der geschützten Pflanzenarten [Vollzugshilfe für geschützte Pflanzenarten des LUA, Ö 2, A. Herrmann 12/07], Tabelle des LUA RW 7: Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie).

LANDKREIS UCKERMARK (Hrsg.) (1996): Landschaftsrahmenplan Templin, Band 1 und Band 2, Dortmund.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) (Hrsg.) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam.

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR (1999): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg, einschl. der Anforderungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorpommern, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. Düsseldorf.

- NOHL, W. (1992): Erlebnisästhetik und Planungsästhetik. In: Natur und Landschaft 79. Jg. (1992), Heft 12 S. 596-597.
- PASCHKEWITZ, FRANK (2001): Schönheit als Kriterium zur Bewertung des Landschaftsbilds – Vorschläge für ein in der Praxis anwendbares Verfahren. In Naturschutz und Landschaftsplanung Heft 33 (9) 2001, S. 286-290.
- SCHARMER RECHTSANWÄLTE (07.10.2008): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Berlin.
- SCHEFFER U. SCHACHTSCHABEL (2002): Lehrbuch der Bodenkunde. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg – Berlin.
- SCHULTZE, JOACHIM H. (1955): Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. VEB Geographisch-Kartographische Anstalt, Gotha.
- STACKEBRANDT, W. UND MANHENKE, V. (Hrsg.; 2002): Atlas zur Geologie von Brandenburg im Maßstab 1:1.000.000. Druckerei Grabow, Teltow.
- STADT LYCHEN (Hrsg.) (2015a): Flächennutzungsplan der Stadt Lychen, Lychen.
- STADT LYCHEN (Hrsg.) (2015b): Landschaftsplan der Stadt Lychen, Lychen.
- TRAUTNER, J.; KOCKELKE, K.; LAMBRECHT, H.; MAYER, J.(2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH, Norderstedt.

6.2 GESETZE, ERLASSE UND RICHTLINIEN

- BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)).
- BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14).
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSchV) –VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BUNDESKOMPENSATIONSVERORDNUNG (BKOMPV) vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2018): Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten. Potsdam.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 02.11.2007: Vollzug des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in BB heimischen Vogelarten, Reichweite der Begriffe Fortpflanzungs- und Ruhestätte“.

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667).

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung wildlebender Vogelarten vom 30.11.2009: Vogelschutzrichtlinie-VRL (ABl. L2010. S. 7).

AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2747302 NR. L 107/4): Standard-Datenbögen für besondere Schutzgebiete (BSG), Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)“: hier SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ (Kennziffer DE 2746-401)

RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992: Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003 (ABl. EU Nr. L 284, S. 1) und der Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EU L 363, S. 368, ber. ABl. EU 2007, S. 15).

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997: Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997: Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Verordnung über die Vermeidung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung – BKompV) vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088).

6.3 ANDERWEITIGE QUELLEN

[HTTPS://ARTENSCHUTZ.NATURSCHUTZINFORMATIONEN.NRW.DE](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de)

[HTTPS://FORUM.LEPIFORUM.ORG](https://forum.lepiforum.org)

[WWW.BB-VIEWER.GEOBASIS-BB.DE](http://www.bb-viewer.geobasis-bb.de)

[WWW.FLORAWEB.DE/LEBENSGEEMEINSCHAFTEN/VEGETATIONSKARTE.HTML](http://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html)

[WWW.GEO.BRANDENBURG.DE](http://www.geo.brandenburg.de)

[WWW.LUGV.BRANDENBURG.DE](http://www.lugv.brandenburg.de)

[HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM](https://wo-hosting.vertigis.com)

[HTTPS://WWW.BFN.DE/ARTENPORTRAITS](https://www.bfn.de/artenportraits)

ANLAGE 1: SPA-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Mit dem vorliegenden Umweltbericht und der darin integrierten SPA-Vorprüfung wird der rechtlichen Prüfpflichtigkeit gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149) entsprochen. Grundlage der SPA-Vorprüfung stellen die Kapitel des Artenschutzfachlichen Beitrags dar, die sich mit den avifaunistischen Belangen befassen (siehe Anlage 2 zum UB). Mit der darin enthaltenen Beurteilung der avifaunistischen Situation und der möglichen Beeinträchtigungen der Habitate im GB ist ebenfalls eine hinreichend gesicherte Einschätzung hinsichtlich einer Beeinträchtigung des SPA-Gebietes gegeben.

VORPRÜFUNG SPA-GEBIET „Uckermärkische Seenlandschaft“ DE 2746-401	zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“, Lychen
--	---

1) KURZDARSTELLUNG DES PROJEKTES
Durch die Stadt Lychen ist geplant, den Geltungsbereich (GB) planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen und so die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. <i>„Eine konkrete Vorhabenplanung z.B. in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht nicht. Die Stadt möchte Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten, sich an einem durch bereits bestehendes Gewerbe, vorgeprägten Standort anzusiedeln. ...</i> <i>Das Erschließungssystem im Plangebiet ist so angelegt, dass (in Anlehnung an das GE 1. BA) Grundstücke verschiedener Größe und unterschiedlichen Zuschnittes entstehen, um möglichst dem sehr differenzierten Bedarf der ansiedlungswilliger Betriebe Rechnung zu tragen.</i> <i>Der Standort ist verkehrlich gut angebunden und kann gut erschlossen werden. Er liegt außerhalb des Lychener Zentrums und hat somit einen sehr geringen (negativen) Einfluss auf das zentrumsnahe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt.</i> <i>Die südlich angrenzende Landesstraße verbindet Lychen in Richtung Osten mit der Stadt Templin und der Stadt Prenzlau. Sie mündet dort in die Bundesstraße B 109. Nach Westen bindet die Landesstraße 15 an die B 96 in Fürstenberg, sowie an die B 122 in Rheinsberg. Die logistischen Voraussetzungen für Gewerbestandorte sind somit umfangreich gegeben.</i> <i>Das Planvorhaben nimmt sich die o. g. Aussagen zum Ziel und möchte einen ortsbezogenen wirtschaftsfördernden Beitrag leisten.</i> <i>Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:</i> 1. Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes (Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Retzow“ an der Landesstraße 15 im Ortsteil Retzow 2. Erschließung und Entwicklung von Gewerbeflächen im nordwestlichen Stadtgebiet 3. Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Lychen 4. Beitrag zur Steigerung der städtischen Einnahmen durch gewerbliche Nutzung.“²⁶

2) KURZBESCHREIBUNG DES NATURA 2000-GEBIETES MIT BENENNUNG SEINER MASSGEBLICHEN BESTANDTEILE	
Name	Uckermärkische Seenlandschaft
Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG	- entfällt -

²⁶ Zitat aus: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ der Stadt Lychen (SMB, S. 11, 05.2025.)

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG	- entfällt -		
Arten gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG (aus: fu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/7006.pdf)	Blauehlchen Brachpieper Eisvogel Fischadler Flussschwabe Heidelerche Kleines Sumpfhuhn Kranich Mittelspecht Neuntöter Ortolan	Raufußkauz Rohrdommel Rohrweihe Rotmilan Schreiadler Schwarzmilan Schwarzspecht Schwarzstorch Seeadler Singschwan Sperbergrasmücke	Sumpfohreule Tüpfelsumpfhuhn Wachtelkönig Wanderfalke Weißstorch Wespenbussard Wiesenweihe Ziegenmelker Zwergsäger Zwergschnäpper

3) DIENT DAS PROJEKT UNMITTELBAR DER VERWALTUNG DES NATURA 2000-GEBIETES	
☐	Ja
Angabe des Plans mit Titel, Planungsträger und Aufstellungsdatum oder Bestätigung der zuständigen Naturschutzbehörde, dass das Projekt der Verwaltung des Gebietes dient: - entfällt -	
☒	Nein

4) PROGNOSE ZUM WIRKRAUM DES PROJEKTES UND DER DORT ZU ERWARTENDEN WIRKUNGEN
Der GB befindet sich weitgehend außerhalb des SPA-Gebietes, die Schutzgebietsgrenze verläuft auf rund 60 m im GB (siehe Plan 1 und 2). baubedingt: Schadstoff-, Staub- und Lärmimmissionen, Erschütterungen anlagebedingt: keine Flächeninanspruchnahme (die betreffend Fläche im nordöstlichen Bereich des GB wird als Sukzessionsfläche auf 985 m² ausgewiesen) betriebsbedingt: Schadstoff-, Staub- und Lärmimmissionen innerhalb des GB und im Bereich der Retzower Straße

5) EINSCHÄTZUNG DER MÖGLICHKEITEN PROJEKTBEDINGTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES GEBIETES IN SEINEN FÜR DEN ERHALTUNGSZUSTAND ODER DEN SCHUTZZWECK MASSGEBLICHEN BESTANDTEILE
Maßgebliche Bestandteile für Erhaltungszustand und Schutzzweck: Erhaltung und Wiederherstellung eines für das nordostdeutsche Tiefland besonders reich strukturierten zusammenhängenden Komplexes aus Wald-, See- und Moorökosystemen als Lebensraum (Brut-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere: - von reich strukturierten, naturnahen Laub- und Laub-Mischwäldern mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern, mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen und rauen Stammoberflächen, vor allem in Eichenwäldern, Buchenwäldern sowie Mischbeständen sowie langen äußeren Grenzlinien und Freiflächen im Wald (Waldwiesen), - von störungsfreien Waldgebieten um Brutplätze von Schwarzstorch, Seeadler, Schreiadler und Wanderfalke, - von Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen und Kleingewässern mit naturnaher Wasserstandsdynamik, - von lichten und halboffenen Kiefernwäldern, -heiden und -gehölzen mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern auf armen Standorten, - von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten, - eines Mosaiks von vegetationsfreien und -armen Sandoffenflächen und lückigen Sandtrocken- und Magerrasen über Zwergstrauchheiden bis zu lichten, strukturreichen Vorwäldern bei einem hohen Anteil offener Flächen und früher Sukzessionsstadien auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz „Tangersdorfer Heide“, - eines weitgehend naturnahen Wasserhaushaltes in den für die Jungmoränenlandschaft typischen, abflusslosen Binneneinzugsgebieten (Seen, Kleingewässer, Moore, Bruchwälder und periodische Feuchtgebiete)

und der dazugehörigen Wasserstandsdynamik, vor allem mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen in den Niedermoorbereichen,

- von strukturreichen, natürlichen bzw. naturnahen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
- von strukturreichen, stehenden Gewässern und Gewässeruferrn mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften und ganzjährig überfluteter, ausgedehnter, ungemähter Verlandungs- und Röhrichtvegetation sowie Flachwasserbereichen mit ausgeprägter Submersvegetation,
- von winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen) in enger räumlicher Verzahnung mit Brach- und Röhrichtflächen und -säumen,
- von überfluteten Grünlandbereichen und Gewässern mit niedrigem Wasserstand und Sichtschutz bietender Ufervegetation als Schlaf- und Vorsammelpplätze,
- von Seggenrieden und Staudensäumen in extensiv genutzten Grünlandflächen,
- einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Söllen, Lesesteinhaufen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen, sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

Einschätzung projektbedingter Beeinträchtigungen:

Aufgrund der Vermeidung der Inanspruchnahme von Schutzgebietsfläche sowie der ausschließlich geplanten Ansiedlung von Betrieben, die die vorgegebenen Grenzwerte gemäß DIN 45691 und TA-Lärm hinsichtlich der Lärmemissionen einhalten, werden keine projektbedingten Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Bestandteile des Erhaltungszustandes und des Schutzzweckes nicht erwartet.

6) ERGEBNIS

Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes eintreten können:

☒	Ja
☐	Nein

ANLAGE 2: ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG

1 EINLEITUNG

1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Neben dem Artenschutz als **einfacher Umweltbelang** („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB; siehe Kap. 2.1.2 und 4.1.4) sind ferner folgende artenschutzrechtliche Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu beachten:

- **artenschutzrechtlicher Gebietsschutz** (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) und
- **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** (soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können).

Nach § 2a Nr. 2 BauGB ist ein Artenschutzfachlicher Beitrag (ASB) in den Umweltbericht zu integrieren. Es ist zu ermitteln, „...ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können oder ggf. eine „Ausnahmelage oder Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann...“ (SCHARMER, 2008.).

Dabei sind folgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen:

TÖTUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 1 BNATSchG)

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ... "*

STÖRUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 2 BNATSchG)

"Es ist verboten, ...

- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, "*

SCHÄDIGUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 3 UND 4 I. V. M. ABS. 5 BNATSchG)

"Es ist verboten, ...

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten diese Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in **Anhang IV der FFH-RL** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten, europäischen Vogelarten** sowie die in einer **Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** aufgeführten Arten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Für Arten des Anhangs IV der FFH-RL bedeutet dies unter Berücksichtigung von Art. 16 der FFH-RL, dass

- das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des günstigsten Erhaltungszustandes führen darf und
- das Vorhaben bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern darf.

Bei europäischen Vogelarten darf der aktuelle Erhaltungszustand durch das Vorhaben nicht verschlechtert werden.

1.2 METHODISCHES VORGEHEN

Im Folgenden werden für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“ unter Vorschaltung der Relevanzprüfung Bestands- und Betroffenheitsuntersuchungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Es werden die gemäß des Anhangs IV der FFH-RL geschützten Tier- und Pflanzenarten in Hinblick auf ein Konfliktpotenzial mit dem Vorhaben untersucht. Ferner werden das Vorkommen von Vögeln der Roten Liste Deutschlands, von Brutvögel des Landes Brandenburg 2019 und von EU-rechtlich geschützten avifaunistischen Arten (Vogelschutz-RL) hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung durch das Vorhaben geprüft.

Folgendes Ablaufdiagramm (Abb. 4) veranschaulicht die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Prüfung.

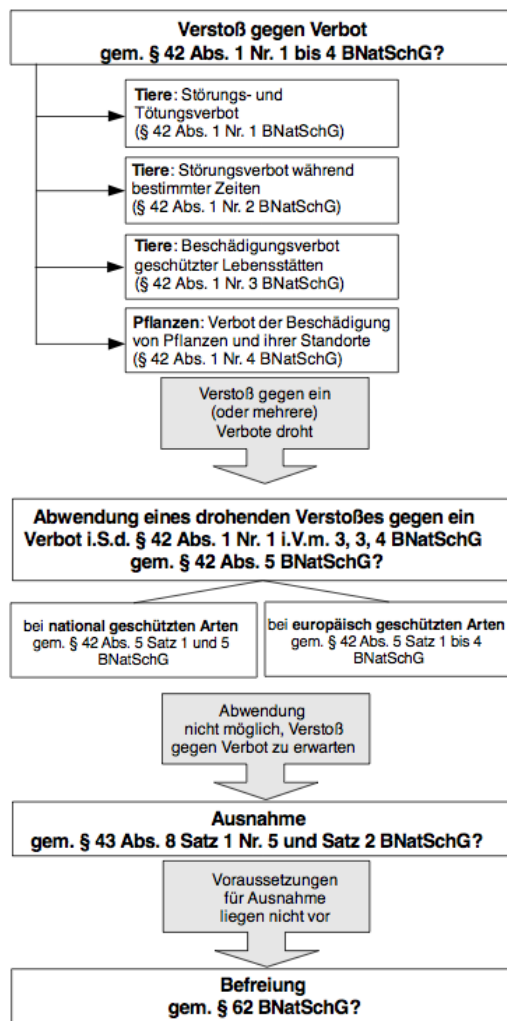


Abb. 7: Ablaufdiagramm zur Prüfung des europäischen Artenschutzes

1.2.1 Untersuchungsraum

Den Untersuchungsraum für die artenschutzfachliche Prüfung bildet der Bereich, in dem es zu Beeinträchtigungen der Lebensstätten bzw. lokalen Populationen der entscheidungsrelevanten Arten kommen kann, wodurch die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

1.2.2 Datengrundlagen

Eine auf das Vorhaben gezielt abgestimmt originäre Bestandserfassung erfolgte nicht, so dass in dieser Hinsicht keine Gutachten vorliegen. Die angetroffenen Biotopstrukturen und die Beobachtungen, die im Rahmen der Begehung im Juli 2024 sowie Mai und Juni 2025 mit besonderer Berücksichtigung möglicher Brutvogel-Vorkommen erfolgten, stellen die Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung dar. Darüber hinaus wurden folgende Datengrundlagen herangezogen:

- Säugetierfauna des Landes Brandenburgs - Teil 1: Fledermäuse (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2008A.),
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019 (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2019.),

- Niststättenerlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, einschl. Tabelle: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten (MUGV, 15.09.2018),
- nach [HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/](https://wo-hosting.vertigis.com/); abgerufen am 28.05.2025.
- Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (LUA RW 7, 26.03.2008.),
- Bestätigte Wolfsrudel in Brandenburg für das Wolfsjahr 2023/24 (LfU-Naturschutz, 30.04.2024).

2 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die – bezogen auf die im GB vorgesehenen Bau- maßnahmen - relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der europäischen Vogelarten verursachen können.

BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN

Flächeninanspruchnahme

Insbesondere im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen können Verletzungen und Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen durch die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden.

Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmission

Durch Maschinengebrauch und einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Anlieferung und Abfahrten) kann es während des Baubetriebs zu einer zeitweilig erhöhten Schadstoff-, Staub- und Lärmimmission kommen, aber auch durch Bewegungen der Menschen. Es werden Baugeräte und Maschinen nach aktuellem Stand der Technik verwendet, um die Einträge und Störwirkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Erschütterungen

Durch den Einsatz von Verdichtungsgeräten kann es zu Erschütterungen kommen.

Optische Störungen

Zeitweilige visuelle Änderungen können durch den Einsatz von Baumaschinen und anderweitigen Bauaktivitäten auftreten.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Durch die Errichtung von Barrieren im Rahmen der Baumaßnahmen, wie Baustraßen, Lagerplätze und/oder Dämme und Gräben, können Wanderwege unterbrochen werden (insbesondere Amphibien betroffen).

ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN

Flächeninanspruchnahme

Insgesamt werden mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen 34.020 m² Boden nachhaltig in Anspruch genommen. Diese Flächen sind, als zum überwiegenden Teil intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, für den Großteil der Fauna und Flora von geringer Bedeutung. Darüber hinaus sind auch ruderale Wiesen auf einer Fläche von 618 m² vom Eingriff betroffen, die von Bedeutung für Flora und Fauna sind.

Barrierewirkung / Zerschneidung - entfällt

BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN

Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmission

Durch eine Zunahme der verkehrlichen Belastung in Folge der zunehmenden An- und Abfahrten der Betriebsangehörigen, durch den Lieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgung sind geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation durchaus zu erwarten.

Optische Störungen- entfällt

Kollisionsrisiko/Barrierewirkungen/Zerschneidung

Geringfügige Beeinträchtigung von Flora und Fauna werden durch die Steigerung der Nutzungsintensität in Folge verkehrlicher Belastung durch Betriebsangehörige sowie Liefer- und Versorgungsfahrzeuge erwartet.

3 ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG / EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ

3.1 RELEVANZPRÜFUNG

Im Rahmen der Relevanzprüfung sind alle aktuell und potenziell im UG vorkommenden Arten zu ermitteln und zu betrachten, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist. Als Grundlage dient hierfür die Artenliste der in Brandenburg vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VSchRL.

Im 1. Schritt der Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore),
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Die entsprechende Dokumentation der Relevanzprüfung kann im Anhang in den Tab. 14 für die FFH-Arten und in der Tab. 15 für die europäischen und brandenburgischen Vogelarten im Anhang nachvollzogen werden.

3.2 BESTANDSDARSTELLUNG UND BETROFFENHEIT DER ARTEN

Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten ist zu prüfen, ob die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind.

ARTEN DES ANHANGS IV DER FFH-RL

Im GB konnten weder Arten des Anhangs IV der FFH-RL nachgewiesen noch ein potenzielles Vorkommen ermittelt werden (siehe Tab. 15).

VOGELARTEN DER EU-VOGELSCHUTZ-RL SOWIE BRUTVÖGEL DES LANDES BRANDENBURG

Vögel gemäß Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Für das Land Brandenburg werden (mit Ausnahme der ehemaligen Brutvögel) in der „Roten Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019“²⁷ 38 Europäische Brutvogelarten geführt, die gemäß Anhang I der VSchRL besonderen Schutz bedürfen. Das Ergebnis der Relevanzprüfung (siehe Tab. 16) ergab, dass zwar Gehölzstrukturen vorhanden sind, die prinzipiell vom Neuntöter genutzt werden könnten, diese jedoch ausschließlich straßenbegleitend anzutreffen sind, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Gehölze als Bruthabitat für den Neuntöter unattraktiv sind.

Brutvogelarten des Landes Brandenburg

Die Avifauna des Landes Brandenburg umfasst neben den im Anhang I der EU-VSchRL aufgeführten Arten weitere Brutvogelarten, die im Folgenden betrachtet werden. In der folgenden Tab. 13 werden die Arten dargestellt, die im Ergebnis der Relevanzprüfung (siehe Anhang Tab. 16) einer weiteren Betrachtung zu unterziehen sind.

Tab. 13: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum (UR) nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten des Landes Brandenburg

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D ²⁸	RL BB ²⁹	im GB
Amsel	<i>Turdus merula</i>			in Gehölzen; N-, F-Brüter
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	in dichten Hecken; F-Brüter
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			in Wäldern aller Art, Feldgehölzen; F-Brüter
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			in Kiefernwäldern, Flurgehölze; F-Brüter
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	in offenen Agrar- und Ödlandflächen; B-Brüter
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			in Kieferanpflanzungen; B-Brüter
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			in Waldrändern, Gehölzen; B-, F-Brüter
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			in Waldrändern, Gehölzen; F-Brüter
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	V		Brach- und Ödlandflächen; B-Brüter
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			in Hecken, unterholzreichen wäldern; B-Brüter

RL BB Rote Liste Brandenburg

RL D Rote Liste Deutschland

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R Arten mit geografischer Restriktion
- V Art der Vorwarnliste

B – Bodenbrüter; H – Höhlenbrüter; N – Nischenbrüter; F – Freibrüter

Rast- und Zugvögel

Der GB ist nicht für nach Anhang I EU-VSchRL streng geschützte Art der Rast- und Zugvögel prädestiniert.

Zusammenfassung

Vorkommen der nach Anhang I EU-VSchRL streng geschützten **Brut- sowie Rast- und Zugvögel** sind im GB nicht zu erwarten.

²⁷ LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2019.

²⁸ LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG, 2019.

²⁹ ebd.

Für zehn Arten der **brandenburgischen Brutvögel** kann der GB potenziell als Bruthabitat bzw. –revier dienen. Während der Begehung im Juni 2025 konnten keine Nestbau- bzw. Brutaktivitäten im GB beobachtet werden. Jedoch waren Zilzalp, Grünfink, Goldammer, Fitis, Buchfink und Amsel deutlich akustisch wahrnehmbar. Darüber hinaus können die vorhandenen Habitatstrukturen für Schwarzkehlchen, Feldlerche, Eichelhäher und Bluthänfling als Bruthabitat attraktiv sein. Allen der vorgenannten Arten ist es gleich, dass sie ihr Nest jährlich neu anlegen und der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode endet. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V_{AFB} 1 und 2 können die Verbotstatbestände der Schädigung, Störung und Tötung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3.3 MASSNAHMEN FÜR DIE EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTEN ARTEN

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Brutvogelarten des Landes Brandenburg zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen.

V_{AFB} 1 Baumfällung (Waldrodung) / Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölz- und Bodenbrüter (1. Oktober – 29. Februar) entsprechend BNatSchG

Gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 3 BNatSchG werden die Baumfällungen sowie die Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 29. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Infolgedessen werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zerstört und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die untersuchten Brutvögel der Bäume legen in der Regel jährlich das Nest neu an.

V_{AFB} 2 Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ab September bis Ende Februar, zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten (Bodenbrüter)

Durch die Umsetzung der Maßnahme V_{AFB} 2 werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten gestört oder zerstört, und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die untersuchten Brutvögel legen jährlich das Nest neu an. Bei einem Beginn der Bauzeit während der Brutzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine autorisierte Überprüfung des Eingriffsbereiches hinsichtlich evtl. vorhandener Brutstätten durchzuführen.

3.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im Vorfeld der Umsetzung des BP nicht erforderlich.

3.4 ZUSAMMENFASSENDE DARLEGUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUSNAHME NACH § 45 ABS. 7 BNATSchG

Für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Anhang I der EU-VSchRL geschützten Vogelarten und für die Brandenburgischen Brutvögel wurden keine der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung können Gefährdungen der Brandenburgischen Brutvögel vermieden und gemindert werden.

Es liegen keine Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor. Aus diesem Grund entfällt dieses Kapitel.

3.5 ZUSAMMENFASSUNG

Als für das Vorhaben nachweislich relevante Arten wurden ausschließlich zehn Arten der brandenburgischen Brutvögel ermittelt.

Für diese Arten werden keine der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der in der Tab. 14 dargestellten Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Vorhabenumsetzung erfüllt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen zur Vermeidung können Gefährdungen von brandenburgischen Brutvögeln vermieden und gemindert werden.

Tab. 14: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, der vorgezogenen (CEF) sowie kompensatorischen Maßnahmen (FSC)

Nr. gem. AFB	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung		
V _{AFB} 1	Baumfällung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter (1. Oktober – 29. Februar) entsprechend BNatSchG	Avifauna (Freibrüter)
V _{AFB} 2	Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ab September bis Ende Februar, zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten	Avifauna (Bodenbrüter)
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
keine		
Kompensatorische Maßnahmen		
keine		

Für die übrigen Arten wurden keine Beeinträchtigungen ermittelt. Demnach wird mit der Umsetzung der geplanten Vorhaben im GB nicht gegen die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG verstoßen, so dass die ggf. naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Hinblick auf die genannten Tierarten nicht zutreffen. Der derzeitige Erhaltungszustand der Arten kann gewahrt werden. Durch Maßnahmen, die im Rahmen des AFB vorgesehen sind, können die Bestände geschont bzw. gefördert werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden innerhalb des Gewerbegebietes (9.505 m²) als Vegetationsflächen angelegt und z. T. als insektenfreundliche Wiese extensiv gepflegt und erhalten. Zudem werden 30 Laubbäume in die Freiflächen integriert. Darüber hinaus werden 1.937m² als mehrreihige Hecke mit standorttypischen und gebietsheimischen Sträuchern und 32 Laub- und/oder Obstbäumen angelegt. Weitere 3.797m² werden als Sukzessionsfläche ausgewiesen. Der im GB vorhandene Wald- und Gehölzbestand wird auf einer Gesamtfäche von 6.251 m² erhalten. In der Summe werden 46,7 % der Gesamtfäche des GB als unterschiedlichste Vegetationsflächen erhalten bzw. neu angelegt. Somit wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie die Biodiversität Rechnung getragen.

4 ANHANG

4.1 RELEVANZPRÜFUNG: ARTEN DES ANHANGS IV DER FFH-RL

Tab. 15: Relevanzprüfung nach: Anlage 4 „Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie“

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Säugetiere								
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	1	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Biber	<i>Castor fiber</i>	V	1	FV				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	FV				keine geeigneten Habitate im GB
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	FV				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	1	1	U2				in Brandenburg kein Vorkommen (BfN, https://www.bfn.de/artenportraits , 02.06.2025.)
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	1	U1				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	2	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	FV				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen

³⁰ Mit Hilfe der im Kap. 1.2.2 genannten Datengrundlagen sowie auf der Grundlage von Beobachtungen im Rahmen der Begehungen (Juni 2023) und anhand der angetroffenen Biotopstrukturen.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	V	2	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	1	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	1	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Mopsfledermaus	<i>Barbastelle barbastellus</i>	2	1	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	-	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilsonii</i>	G	1	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	D	1	*U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	4	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Wolf	<i>Canis lupus</i>	1	0	*U2				grenzübergreifendes Wolfsrudel für Drewensee bekannt (LFU, 2024.)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zweifarbfladermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	D	1	U1				nach HTTPS://WO-HOSTING.VERTIGIS.COM/ (02.06.25) keine Vorkommen
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	FV				keine geeigneten Habitate im GB
Reptilien und Kriechtiere								
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	2	U1				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (02.06.2025) keine Vorkommen
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	U2				keine geeigneten Habitate im GB
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	3	U1				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (02.06.2025) Vorkommen möglich, aber keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Östliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta viridis</i>	1	1	U2				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (02.06.2025) keine Vorkommen
Ampibien								
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	1	2	U2				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	V	3	U2				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	3	3	U2				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	3	2	U2				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	3	*	U1				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	*	U1				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	*	R	U2				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	G	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	V	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB und dessen Umfeld
Käfer								
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Breitrand	<i>Dytiscus Latissimus</i>	1	1	*U2				keine geeigneten Habitate im GB
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	1	1	*U2				keine geeigneten Habitate im GB
Eremit, Juchtenkäfer	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Libellen								
Grüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna viridis</i>	1	2	U1				keine geeigneten Habitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	G	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	1	2	U2				keine geeigneten Habitate im GB
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	2	FV				keine geeigneten Habitate im GB
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	2	3	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	2	2	U1				keine geeigneten Habitate im GB
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma pae-disca</i>	2	R	*U1				keine geeigneten Habitate im GB
Weichtiere								
Zierliche Teller-schnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	1	2	FV				keine geeigneten Habitate im GB
Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1	1	U2				keine geeigneten Habitate im GB
Falter								
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	3	2	FV				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (09.05.2025) Vorkommen möglich, aber keine geeigneten Habitate (Futterpflanze) im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nausithous</i>	V	1	FV				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (09.05.2025) keine Vorkommen, keine geeigneten Habitate (Futterpflanze) im GB
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	2	1	U1				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (09.05.2025) keine Vorkommen, keine geeigneten Habitate (Futterpflanze) im GB
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	*	V	FV				nach HTTPS://METAVER.DE/KARTENDIENSTE (09.05.2025) keine Vorkommen, keine geeigneten Habitate (Futterpflanze) im GB
Pflanzen								
Wasserfalle	<i>Aldrovanda vesiculosa</i>	1	1	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Sumpf-Engelwurz	<i>Angelica palustris</i>	2	1	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Kriechender Scheibereich	<i>Apium repens</i>	1	2	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	3	1	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	2	1	U2				keine Vorkommen für Brandenburg bekannt
Sumpf-Glanzkrout	<i>Liparis loeselii</i>	2	1	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Schwimmendes Froschblatt	<i>Luronium natans Raf.</i>	2	1	U2				keine geeigneten Standortbedingungen im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR ³⁰	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Vorblattloses Leinblatt	<i>Thesium ebracteatum</i>	1	1	U2				keine Vorkommen für Brandenburg bekannt; keine geeigneten Standortbedingungen im GB
Fische								
keine Anhang IV-Arten in BB								
Flechten								
keine Anhang IV-Arten in BB								
Moose								
keine Anhang IV-Arten in BB								
Krebse								
keine Anhang IV-Arten in BB								

RL D Rote Liste Deutschland

RL BB Rote Liste Brandenburg

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär
 - keine aktuellen Daten verfügbar
- KBR = kontinentale biogeographische Region
- FV günstig (favourable)
- U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
- U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
- x wenn für BB unbekannt, dann für D angegeben

4.2 RELEVANZPRÜFUNG: VOGELARTEN BRANDENBURGS

Tab. 16: Relevanzprüfung nach: Anlage 3 „Übersicht der in Brandenburg heimischen Vogelarten“

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Aaskrähe Unterart: Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i> <i>Corvus corone corone</i>							die Rabenkrähe gilt als sehr seltener Brutvogel und in sehr geringer Anzahl als Gastvogel (Quelle: Ditt-berner, W., 1996.)
Amsel	<i>Turdus merula</i>			h		Gesang	X	
Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	1	0	ex				Erfolgreiches Wiederansiedlungsprojekt in der Niederlaustiz; ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	3	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>			es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>							in Brandenburg ausnahmsweise Brutvogel

³¹ Auf der Grundlage von Beobachtungen im Rahmen einer Begehung (Juni 2025) und anhand der angetroffenen Biotopstrukturen.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Birkhuhn	<i>Tetrao tetrix</i>	2	1	es				Ehemaliger Brutvogel (LUA, 2019.)
Blauehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	V	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Blauracke	<i>Coracias garrulus</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Blessralle	<i>Fulica atra</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	mh /h	X		X	
Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	1	2	s				im SPA-Gebiet Uckermärkische Seenlandschaft 1-2 Rev. NSG Kl. Schorfheide – Vorkommen im GB ausgeschlossen
Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	3	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Brautente	<i>Aix sponsa</i>							Neozoon
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			h		Gesang	X	
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Dohle	<i>Corvus monedula</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Doppelschnepfe	<i>Gallinago media</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	V	V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			h	X		X	
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>		3	s/ mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Elster	<i>Pica pica</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>		3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>			mh				Neozon
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	h	X		X	
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>			ss/ s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	3		s				nachweislich kein Brutvorkommen im UG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			h		Gesang	X	
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		V	mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>		V	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>		V	h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			h		Gesang	X	
Gr. Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	3		mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Graugans	<i>Anser anser</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	2	3	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Großstrappe	<i>Otis tarda</i>	1	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			h		Gesang	X	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>		V	s/ mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Haselhuhn	<i>Bonasa bonasia</i>	2	0	es				Erfolgloser Wiedereinbürgerungsversuch seit 1994-2000
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochru-ros</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V		h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	V		h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Heringsmöwe	<i>Larus fuscus</i>		R	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	1	1	es				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>							Neozoon
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>		3	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kleinralle	<i>Porzana parva</i>	1	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kolbenente	<i>Netta rufina</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>			mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	2	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Kranich	<i>Grus grus</i>			mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>		V	mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	3	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>							Neozoon
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V		h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>		R	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	1	1	es				Aktuell unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Mornellregenpfeifer	<i>Charadrius morinellus</i>	0						(früher) ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Nachtreiher	<i>Nycticorax nycticorax</i>	1	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Nebelkrähe (Unterart der Aaskrähe)	<i>Corvus corone cornix</i>			h				nachweislich kein Vorkommen im GB
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>		V	h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>							Neozoon
Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	3	V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Pfeifente	<i>Anas penelope</i>	R	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Purpureiher	<i>Ardea purpurea</i>	R						(früher) ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			ss/s				nachweislich kein Vorkommen im GB
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	2		s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	V	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniculus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>		3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rostgans	<i>Tadorna ferruginea</i>							Neozoon; ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>		0	ex				ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Rotfußfalke	<i>Falco vespertinus</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Rothalstaucher	<i>Podiceps griseigena</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Rotkopfwürger	<i>Lanius senator</i>	1	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>		3	mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	V	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>		2	mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avostta</i>		R	es				unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	1	1	es				nur noch unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>		V	mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	V	V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>		V	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schlangenadler	<i>Circaetus gallicus</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>		s	s/ mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schreiadler	<i>Aquila pomarina</i>	1	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	V		s	X		X	
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>		R	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Schwarzspecht	<i>Dryocopus maritus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Schwarzstirnwürger	<i>Lanius minor</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>		3	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>			s				nachweislich kein Vorkommen im GB
Seggenrohrsänger	<i>Acrocephalus paludicola</i>	1	1	es				keine Brutnachweise mehr nach 2014 in Brandenburg
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	R	R	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>		3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>		V	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Spießente	<i>Anas acuta</i>	3	1	es				nur noch unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Steinadler	<i>Aquila chrysaetos</i>		0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	s/ mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Stelzenläufer	<i>Himantopus himantopus</i>			es				unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Steppenmöwe	<i>Larus cachinnans</i>	R	R	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Straßentaube	<i>Livia f. domestica</i>			h				Neozoon
Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Sumpfohreule	<i>Asio flammea</i>	1	1	es				aktuell unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Teichralle	<i>Gallinula chloropus</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	1	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Triel	<i>Burhinus oedicnemus</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Tüpfelralle	<i>Porzana porzana</i>	1	1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	3	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>		2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Uhu	<i>Bubo Bubo</i>		1	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	2	1	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Waldohreule	<i>Asio otus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>		2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>			mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Weißbartsee-schwalbe	<i>Chlidonias hybridus</i>	R	R	es				unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Weißflügelsee-schwalbe	<i>Chlidonias leucopterus</i>	0	R	s				unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Weißrückenspecht	<i>Dendrocopos leucotos</i>	2	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	3	3	mh				nachweislich kein Vorkommen im GB
Weißwangengans	<i>Branta leucopsis</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	V	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	V	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>			mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	3	3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			h		Gesang	X	
Zitronenstelze	<i>Motacilla citreola</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	R						ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>		3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Zwergschnepfe	<i>Lymnocyptes minimus</i>			ex				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	1	1	es				keine geeigneten Bruthabitate im GB

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR ³¹	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zwergsumpfhuhn	<i>Zapornia pusilla</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im GB
Zwergtrappe	<i>Tetrax tetrax</i>	0						(früher) ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg

fett Vogelart nach Anhang I der VSch-RL

RL D Rote Liste Deutschland

RL BB Rote Liste Brandenburg

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär
- keine aktuellen Daten verfügbar
- ex ausgestorben
- es extrem selten
- ss sehr seltenselten
- mh mittelhäufig
- h häufig

Hk Häufigkeitsklassen