

Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Stadtverwaltung Lychen
Fachamt III
Am Markt 1
17279 Lychen

Nur per E-Mail an:
Bauamt@Lychen.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8,
14467 Potsdam

Bearbeiter/-in: Mathias Burkhardt
E-Mail: Mathias.Burkhardt@gl.berlin-
brandenburg.de
Telefon: +49 335 606769934
Telefax: +49 331 866-8703 (Potsdam)
+49 331 866-8799 (Cottbus)
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Datum: 04. August 2025
Gesch.-Z.: 11-GL5-4612-1-003/2024-001/005
Dokument Nr.: A-2025-00080374

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA"

GL-Reg.-Nr. 0133/2025
Verfahrensschritt: Entwurf, 05.06.2025
Gemeinde / Ortsteil: Lychen / Retzow
Kreis: Uckermark
Region: Uckermark-Barnim

Anfrage per E-Mail des Büros SMB vom 21.07.2025 in Ihrem Auftrag

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

Ziele der Landesplanung stehen nicht entgegen
 Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
 Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u.g. Voraussetzungen möglich
 u.g. Grundsätze der Raumordnung sind nachvollziehbar in die Abwägung einzustellen
 Anrechnung auf Eigenentwicklungsoption (EEO) oder Wachstumsreserve (WR) in ha

Erläuterungen:

Wir verweisen grundsätzlich auf Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.03.2025.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6
GL 4

14467 Potsdam
03046 Cottbus

Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
Gulbener Straße 24

Telefon

0331-866-8701
0331-866-8789

Fax

0331-866-8703
0331-866-8799

ÖPNV

Alter Markt/ Landtag | Potsdam Hbf
Juri-Gagarin-Straße

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.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.
- Wir bitten, **Beteiligungen** zu Bauleitplanverfahren nur **in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren** nur **in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser **Referatspostfach** gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbewertung: PLIS@lbv.brandenburg.de.
- Plan- bzw. Kartenunterlagen sollen - neben dem pdf-Format - für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in das Planungsinformationssystem (PLIS) zusätzlich im Dateiformat XPlanGML¹ ab Version 5.0 übermittelt werden. In Hinblick auf die elektronische Aktenführung sind Text- oder GIS-Dateien in einem Format ohne Verschlüsselung bei Speicherung zu übermitteln.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Mathias Burkhardt

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

¹ Dateiformat XPlanGML zur Anwendung vorgeschrieben seit Oktober 2017, vgl. Beschluss IT-Planungsrat: <https://www.it-planungsrat.de/beschluss/beschluss-2017-37>; Erläuterungen zum XPlanungs-Format sind im Pflichtenheft unter: <https://lbv.brandenburg.de/datenerfassung-24777.html> einsehbar. Fragen können gerichtet werden an: LBV-XPlanung@LBV.Brandenburg.de



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

SMB
Herr S. Müller
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

Bearb.: Frau Heike Hawaleschka
Gesch-Z.:LFU-TOEB-
3700/108+25#595135/2025
Hausruf: +49 355 4991-1365
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 29.08.2025

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA" der Gemeinde Lychen
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 21.07.2025
- Begründung mit Umweltbericht, 05.06.2025
- Planzeichnung, 05.06.2025
- Schalltechnische Untersuchung, 29.04.2025
- Bestand- und Konfliktplan
- Grünordnerisches Konzept

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Hawaleschka

Dieses Dokument wurde am 29.08.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA" der Gemeinde Lychen
Ansprechpartnerin: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Börner T22 03332 29 108 22 TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Planungsziel Ziel der Planung ist, Gewerbetreibenden Möglichkeiten zur Ansiedlung zu bieten. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Standort ist geprägt durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes mit der Festsetzung Gewerbegebiet und den	

vorhandenen Nutzungen im nahen und weiteren Umfeld.

Der vorliegende Planentwurf setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest und bestimmt die zulässigen Nutzungen. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen erfolgten im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung in der Stellungnahme von 11.04.2025.

Hinweis

In der Planzeichnung ist unter der Festsetzung I 1. § 11 Abs. 2 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung aufgeführt. § 11 BauNVO ist jedoch Grundlage für sonstige Sondergebiet, welches den Festsetzungen nicht zu entnehmen ist.

2. Stellungnahme

2.1 Grundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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).

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)², 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)³, der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft-2021)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁷ ermittelt.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

² Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

³ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 8. Oktober 2021 (BGBl. S. 4644)

⁴ Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) vom 15.06.2020, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 26 vom 01.07.2020, Seite 573

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁶ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. S. 1050)

⁷ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

Baulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.

2.2 Immissionsschutz

Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schalltechnische Untersuchung Nr.: 25-014-01 vom 29.04.2025 des Büros Ing.-Büro für Schallimmissionsschutz Ihler.

Die Schalltechnische Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar. Die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches sowie innerhalb des Geltungsbereiches (Betriebswohnungen) wurden ausreichend in die Beurteilung eingestellt. Der in die Beurteilung aufgenommenen Vorbelastung infolge der Geräuschemissionen durch das bestehende Gewerbegebiet kann gefolgt werden.

Die Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes auf Grundlage der DIN 45691, ist geeignet einen Konflikt zwischen den Nutzungen durch die Gliederung der Eigenschaft zu vermeiden. Hierfür wurde das Gewerbegebiet in 5 Teilflächen aufgeteilt und unter Berücksichtigung der Lage der Immissionsorte wurden Zusatzkontingente ermittelt.

Die Festsetzungen Nr. 4 ist geeignet schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Den Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes (Pkt. 6.3 S. 26ff) zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen kann gefolgt werden.

Hinweis

Ich verweise auf die gutachterlichen Ausführungen zu den als ausnahmsweise zulässig bestimmten Betriebswohnung (Pkt. 8, S 27). Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird den Aussagen gefolgt.

Auswirkungen schwerer Unfälle

Den Ausführungen zu den Auswirkungen schwerer Unfälle (Pkt. 6.3.2, S. 27) wird gefolgt. Im weiteren Umfeld befinden sich mögliche Schutzobjekte. Der Aussage, dass derzeit ohne weitere Detailkenntnisse zur Ansiedlung von Anlagen mit einem Betriebsbereich die Grundlagen für ausreichend bestimmte Festsetzungen fehlenden, kann gefolgt werden. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren können die Anforderungen an Betriebsbereiche gutachterlich ermittelt und geprüft werden.

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

Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Die Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen und einen Konflikt zwischen den Nutzungen zu vermeiden.

⁸ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

3. Mitteilung

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste an E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Dieses Dokument wurde am 29.08.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Sebastian Müller

Von: BLDAM, Sekretariat D <sekretariatd@bldam.brandenburg.de>
Gesendet: Mittwoch, 30. Juli 2025 10:31
An: info@smb-planung.de
Cc: bauamt@lychen.de
Betreff: AW: BPlan Retzow Einfamilienhaussiedlung II der Stadt Lychen, Versand der Unterlagen i.R. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Anlagen: 2025-07-21_Anschreiben_Beteiligung_BPlan EFH II_Toeb.pdf; 2025_07_01_Bekanntmachung_EO_BPlan_EFH_II.pdf

Sehr geehrter Herr Müller,
beim o.g. Vorgang gibt es keine bau- und denkmalpflegerischen Bedenken. Eine Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege erfolgt gesondert.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Cornelia Knopp
Sekretariat Landeskonservator

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Dezernat Praktische Denkmalpflege
Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)
Fon: 033702211 1211
Fax: 033702211 1202
EMail: sekretariatd@bldam.brandenburg.de

Archäologisches Landesmuseum Brandenburg
immer einen Besuch wert!
www.landeseuseum-brandenburg.de

[DENKMALZEIT](#) - Der Podcast des BLDAM

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflege.
MehrWert
als du denkst.

50 Jahre Europäisches Denkmalschutzjahr

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente.

Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: <https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/>

Von: Sebastian Müller <info@smb-planung.de>

Gesendet: Montag, 21. Juli 2025 14:39

An: Poststelle, BLDAM

Cc: bauamt@lychen.de

Betreff: BPlan Retzow Einfamilienhaussiedlung II der Stadt Lychen, Versand der Unterlagen i.R. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen die Entwurfsunterlagen als Datenraumlink zum Download sowie ein Anschreiben mit Beteiligungsinformationen zu o.g. Verfahren mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bezüglich Ihrer Belange. Weiterhin erhalten Sie die Bekanntmachungen über die Veröffentlichung des Entwurfs zur Kenntnis.

https://1drv.ms/u/c/95c8a867cb925b99/ETSQ_2WivNJPr3wJCYeejwIBJazSIVa8KbIXATJTpS-TCw?e=N9B0qN

Sollte der Link nicht funktionieren, bitte ich um Verwendung der im Anschreiben genannten Internetadressen, um die Unterlagen einzusehen.

Mit freundlichen Grüßen aus dem schönen Oderbruch
Sebastian Müller

SMB

Sebastian Müller
Dipl.-Ing. (FH)
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

tel.: 03344 477 99 23
mobil: 0172 15 49 525
mail: info@smb-planung.de



- Bauleitplanung und § 34 BauGB
- Denkmalpflegewerk Parkanlagen
- Ökologische Baubegleitung

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den beabsichtigten Empfänger bestimmt. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind oder falls diese E-Mail irrtümlich an Sie versandt wurde, verständigen Sie bitte umgehend den Absender und löschen Sie anschließend die E-Mail einschließlich aller Anlagen von Ihrem System. Jede unberechtigte Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist untersagt. Ich verwende aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von mir zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen ich jede Haftung aus.



LAND BRANDENBURG

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

SMB
Sebastian Müller
Dipl.-Ing. (FH)
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

- nur per Mail -

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Havelland, Uckermark
Bearbeiter: Andreas Kotula
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 12 90
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
andreas.kotula@bldam.brandenburg.de
Internet: <https://bldam-brandenburg.de>

Wünsdorf, den 12. August 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen AK 2025:308/1

**BPlan Gewerbegebiet Retzow 2. BA der Stadt Lychen – Ihr Schreiben vom 21.07.2025
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

Sehr geehrter Herr Müller,
da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.

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.

Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andreas Kotula
Gebietsbodendenkmalpflege Havelland, Uckermark



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb
Forst Brandenburg**
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Uckermark | Vietmannsdorfer Str. 39 | 17268 Templin

Forstamt Uckermark

SMB
Dipl.-Ing. Sebastian Müller
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

Bearb.: Revierleiter Martin Gottwald
Gesch.Z.: 080-3-FoA-04-
7002/60+6#572802/2025
Hausruf: +49 39883 481542
Fax:
FoA.Uckermark@lfb.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Templin, 22.08.2025

Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" der Stadt Lychen - Entwurf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)¹

Ihre Beteiligung vom 21.07.2025

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Ihrer Beteiligung vom 21.07.2025 gaben Sie mir die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" der Stadt Lychen – Entwurfsfassung bekannt. Dazu nehme ich wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Maßnahme ist Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)² vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert am 30. April 2019 (GVBl. I. Nr. 15) in der jeweils geltenden Fassung betroffen. Es handelt sich hierbei um eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche, die direkt mit einer benachbarten Waldfläche verbunden ist. Die Lage der Fläche entnehmen Sie bitte der untenstehenden Karte, die betroffene Fläche ist rot umrandet und beträgt 1,13 Hektar. Diese ist damit größer als die von Ihnen in der Planung dargestellte Waldfläche.

Dienstgebäude

Vietmannsdorfer Str. 39

Telefon

(03987) 207521

Fax

(0331) 275484372

17268 Templin



Abbildung 1 Kartendarstellung

Um eine endgültige forstrechtliche Stellungnahme abgeben zu können, ist für die Stellungnahme die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark hinzuzuziehen. Diese muss dem Forstamt Uckermark zugesandt werden.

Zudem muss durch den Antragsteller eine genaue Flächenangabe, entsprechend der unter Abbildung 1 dargestellten Flächengröße, über die tatsächlich zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche beigebracht werden. Nur unter Kenntnis dieser Flächengröße ist eine abschließende Stellungnahme möglich.

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 ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, bedarf es einer dauerhaften Waldumwandlung.

Des Weiteren ist für die durch die Waldfläche führenden unterirdischen Leitungen (Regenwasser-, Gas- und Fernmeldeleitungen) eine zeitweilige Waldumwandlung zu beantragen, sollte die Öffnung der notwendigen Gräben, länger als 48 Stunden Bestand haben.

Der Antragsteller hat für die Ersatzmaßnahme eigenständig eine geeignete Fläche zu akquirieren.

Kann eine von der uNB genehmigte Ersatzfläche (bitte Kartenauszug mit Gemarkung, Flur, Flurstück) vom Antragsteller benannt werden, stelle ich eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Martin Gottwald
Revierleiter Werderhof

Dieses Dokument wurde am 22.08.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
2. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I S.137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 15) in der jeweils geltenden Fassung



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Barnim | Schwappachweg 2 | 16225 Eberswalde

Forstamt Barnim

SMB

Dipl.- Ing. Sebastian Müller
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

Bearb.: Funktionsförster
Ralf-Peter Schmidt
Gesch.Z.: 080-3-FoA-04-
7002/60+6#661814/2025
Hausruf: +49 3334 2759821
Fax: +49 331 275484153
FoA.Barnim@fb.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Eingegangen

20. OKT. 2025

Eberswalde, 16.10.2025

**Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" der Stadt
Lychen - Entwurf**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Hier: Stellungnahme / Zustimmung der unteren Forstbehörde

Sehr geehrter Herr Müller,

in Ergänzung der Stellungnahmen des Forstamtes Uckermark vom 18.03. und 22.08.2025 nachstehend die abschließende Positionierung der unteren Forstbehörde zum Entwurfsstand (06/2025) des o. g. Bebauungsplanes.

Die Fläche der Waldinanspruchnahme für Gewerbe und Verkehrsfläche (Planstraße A) wird nach letzten Abstimmungen ca. 0,34 ha betragen. Lage und Größe der potentiellen Waldumwandlungsfläche im Geltungsbereich sind auf der beigefügten Luftbildkarte abgebildet. Hier ist auch die verbleibende Waldfläche dargestellt, welche überwiegend im Bebauungsplan als *Wald* festgesetzt wird. Die untere Forstbehörde begrüßt die Festsetzung von *Wald* im Bebauungsplan.

Gemäß § 8 Abs. 3 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG), sind die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung auszugleichen. Kompensationserhöhende Waldfunktionen liegen nicht auf der Fläche, das forstrechtliche Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt 1:1.

Von der Stadt Lychen wird hierzu eine mit Laubholz zu begründende Fläche (ca. 0,37 ha) zur Ersatzaufforstung auf den Flurstücken 76, 77, 77, 78, 82 und 83, der Flur 9, in der Gemarkung Lychen zur Verfügung gestellt (s. Umweltbericht S. 22). Das für die Neuanlage von Wald gem. § 9 LWaldG erforderliche Genehmigungsverfahren muss noch initiiert werden.

Dienstgebäude

Schwappachweg 2

Telefon

16225 Eberswalde

Fax

(03334) 2759819

(0331) 275484153

Forstrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst eingriffsnah, mindestens jedoch im selben von der Umwandlung betroffenen Naturraum liegen. Waldumwandlungsfläche und vorgenannte Ersatzaufforstung liegen im Naturraum „Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet“ und erfüllen somit vollumfänglich diese Anforderung.

Die untere Forstbehörde akzeptiert die vorbeschriebene Ersatzaufforstung als Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung im Geltungsbe- reich.

Eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. In diesen Fällen werden Verfahren zur Waldumwandlung regelmäßig durch die untere Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren geführt. Lediglich für den Fall, dass es sich bei der Anlage der Planstraße A um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben handelt, führt die untere Forstbehörde- auf Antrag- ein eigenständiges Waldumwandlungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralf- Peter Schmidt
Funktionsförster

Dieses Dokument wurde am 16.10.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage: Luftbildkarte mit Waldumwandlungs- und verbleibender Waldfläche

Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA", Lychen (Entwurf 06/2025)

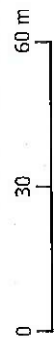
Wald im Geltungsbereich: grün schraffiert

Waldumwandlungsfläche: rot schraffiert



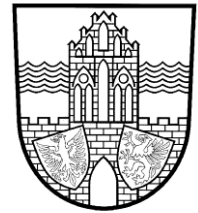
-  Wald_BP_Gewerbe_Retzow_Lychen
-  WU_BP_Gewerbegebiet_Retzow_Lychen

Datengrundlage: LFB; Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
 Bearbeitung: Schmidt, Ralf-Peter
 Stand: 16.10.2025
 KBS: EPSG:25833 ETRS89 / UTM zone 33N



Maßstab 1:1500

Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Stadt Lychen
Frau Andrea Mölle
Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen

Nebenstelle:

Dezernat: I
Amt: Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bearbeiter(in): Frau Bredendiek
Zimmer-/Haus-Nr.: 348 / 1
Telefon-Durchwahl: 03984/70-4563
Telefax: 03984/70-2399
E-Mail: anja.bredendiek@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 63- 01985-25-45	Datum 04.09.2025
Grundstück	Lychen, Retzow, ~		
Gemarkung	Retzow	Retzow	
Flur	3	4	
Flurstück	192	44	
Vorhaben	Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
	hier Stadt Lychen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA" 22.07.2025		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt Lychen

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan Gewerbegebiet Retzow 2. BA

vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vor-
haben- und Erschlie-
ßungsplan) _____

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 29.08.2025

Konto der Kreisverwaltung:
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark
Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:
03984 70-0

Internet:
www.uckermark.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
Di.: 08:00 bis 12:00 und
13:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse landkreis@uckermark.de zur Verfügung. Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Einwände

Bauordnungsamt

Technische Bauaufsicht
Technische Bauaufsicht / Bereich Baulasten
Rechtliche Bauaufsicht / Bauplanung

Landwirtschafts- und Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Bodenschutzbehörde
Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Ordnungsamt

Brandschutzdienststelle / vorbeugender Brandschutz

Bau- und Liegenschaftsamt

Technische Infrastruktur

1. **Einwendungen**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. **Fachliche Stellungnahme**

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bauordnungsamt

Technische Bauaufsicht / Bereich Baulasten:

Frau Fechtel (-2063)

Keine Baulasten vorhanden oder in Vorbereitung

Rechtliche Bauaufsicht / Bauplanung:

Frau Bredendiek (-4563)

Plankarte:

Das Planzeichen für die Grenze des Geltungsbereichs weicht von dem in der Planzeichenverordnung ab. Abweichungen bedürfen einer Begründung / Erläuterung.

Im Katastervermerk ist der Tag zum Stand des verwendeten Liegenschaftskatasters (TT/MM/JJ) gemäß den Anforderungen der PlanunterlagenVV zu ergänzen.

Unter I.1 wird der Bezug zu § 11 BauNVO hergestellt, wobei vorliegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen ist.

Landwirtschafts- und Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde – UNB:

Frau Jez (-4368)

1. Natura 2000-Gebiete (§ 34 BNatSchG):

Angrenzend sowie teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Uckermärkische Seenlandschaft“.

Die im Umweltbericht enthaltene SPA-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes zu befürchten ist. Die Darlegungen der SPA-Verträglichkeitsvorprüfung sind aus der Sicht der UNB nachvollziehbar und plausibel. Das Ergebnis der Vorprüfung wird durch die UNB hiermit anerkannt.

Die Entfernung vom Vorhabengebiet zum nächstgelegenen FFH-Gebiet „Hutung Sähle“ beträgt ca. 650 m. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH-Gebiete durch die geplanten Vorhaben sind bei diesen Entfernungen ausgeschlossen.

2. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Die faunistischen Kartierungen und Erfassungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt sind, haben ergeben, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung ab September bis Ende Februar, Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit) sowie der kompensatorischen Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Bauleitplanes nicht entgegenstehen.

Nach Prüfung der Unterlage kommt die UNB zu dem gleichen Ergebnis.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB):

Im Punkt 2.5 (S. 29 bis 38) des Umweltberichtes sind die zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt.

Von Seiten der UNB werden die Maßnahmen als fachlich begründet und als ausreichend betrachtet.

Bereich Landwirtschaft

Herr Fieweger (-1383)

Aus den Unterlagen geht hervor, dass eine Fläche von ca. 5 ha, bestehend aus den Flurstücken 192 der Flur 3 und 44 der Flur 4 in der Gemarkung Retzow, betroffen ist.

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.

Einwendung gem. § 1a Abs. 2 BauGB:

*(2) 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 Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke 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 oder als Wald 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.*

Mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb bzw. mit dem Landeigentümer ist das Einvernehmen herzustellen.

Rechtsgrundlagen:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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 (ABI./18, [Nr. 17], S.389)

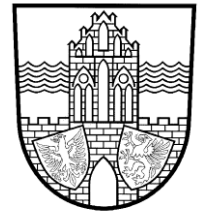
BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

René Harder
Amtsleiter

Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Stadt Lychen
Frau Andrea Mölle
Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen

Nebenstelle:

Dezernat: I
Amt: Bauordnungsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bearbeiter(in): Frau Bredendiek
Zimmer-/Haus-Nr.: 348 / 1
Telefon-Durchwahl: 03984/70-4563
Telefax: 03984/70-2399
E-Mail: anja.bredendiek@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 63- 01985-25-45	Datum 09.09.2025
Grundstück	Lychen, Retzow, ~		
Gemarkung	Retzow	Retzow	
Flur	3	4	
Flurstück	192	44	
Vorhaben	Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
	hier Stadt Lychen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA" 22.07.2025		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt Lychen

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan Gewerbegebiet Retzow, 2. BA

vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vor-
haben- und Erschlie-
ßungsplan) _____

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 29.09.2025 - Nachlieferung

Konto der Kreisverwaltung:
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark
Sparkasse Uckermark
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91
BIC: WELADED1UMP

Steuernummer:
062/149/01062

Telefon-Vermittlung:
03984 70-0

Internet:
www.uckermark.de

Sprechzeiten:
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
Di.: 08:00 bis 12:00 und
13:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse landkreis@uckermark.de zur Verfügung.
Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Einwände

Bauordnungsamt

Untere Denkmalschutzbehörde

1. **Einwendungen**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. **Fachliche Stellungnahme**

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bauordnungsamt

Untere Denkmalschutzbehörde

Herr Haan (-2563)

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

René Harder
Amtsleiter

SMB Sebastian Müller
Diplom-Ingenieur (FH)
Wriezener Straße 36
16259 Bad Freienwalde

**Zweckverband Wasserversorgung
und Abwasserentsorgung der
Westuckermark**

Bearbeiter: Herr David Sandow
Durchwahl: 03987 – 47 118
Datum: 09.10.2025

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Retzow 2.BA“ der Stadt Lychen Entwurf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrter Herr Thürkow,
bezüglich des Termins in unserem Haus am 22.09.2025 und der von Ihnen zugesandten E-Mail vom 08.10.2025 nimmt der ZVWU wie folgt Stellung.

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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter Wasserschutzgebiete.

Wasserversorgung

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 zurzeit 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.BA, angeschlossen werden.

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.

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 „Sähler str.“ 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.

Schmutzwasserentsorgung

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.

Niederschlagswasserentsorgung

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.

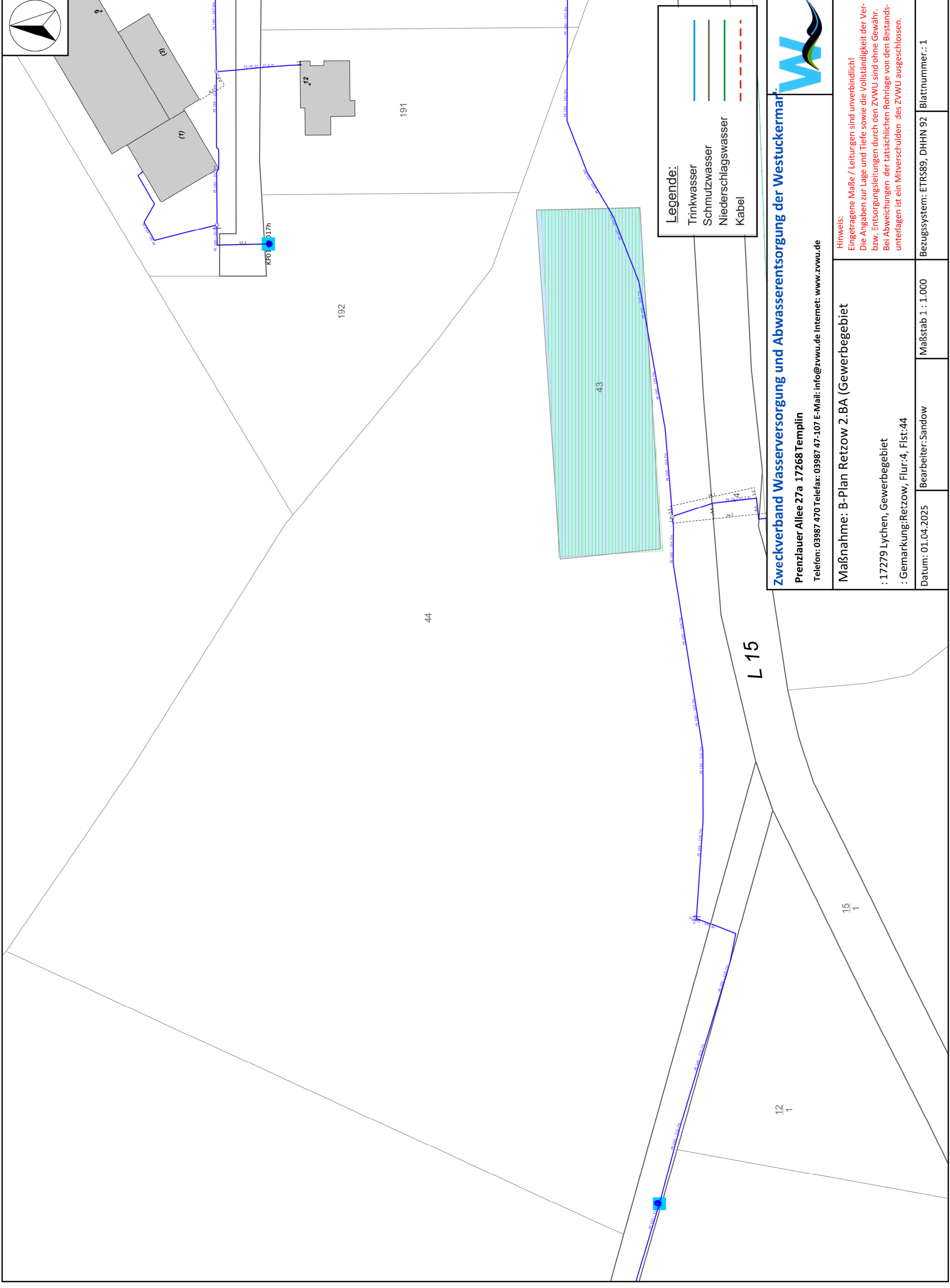
Freundliche Grüße



Daniel Hauke
Verbandsvorsteher


Anlage 1: Bestandsplanauszug Trinkwasser M1:1000

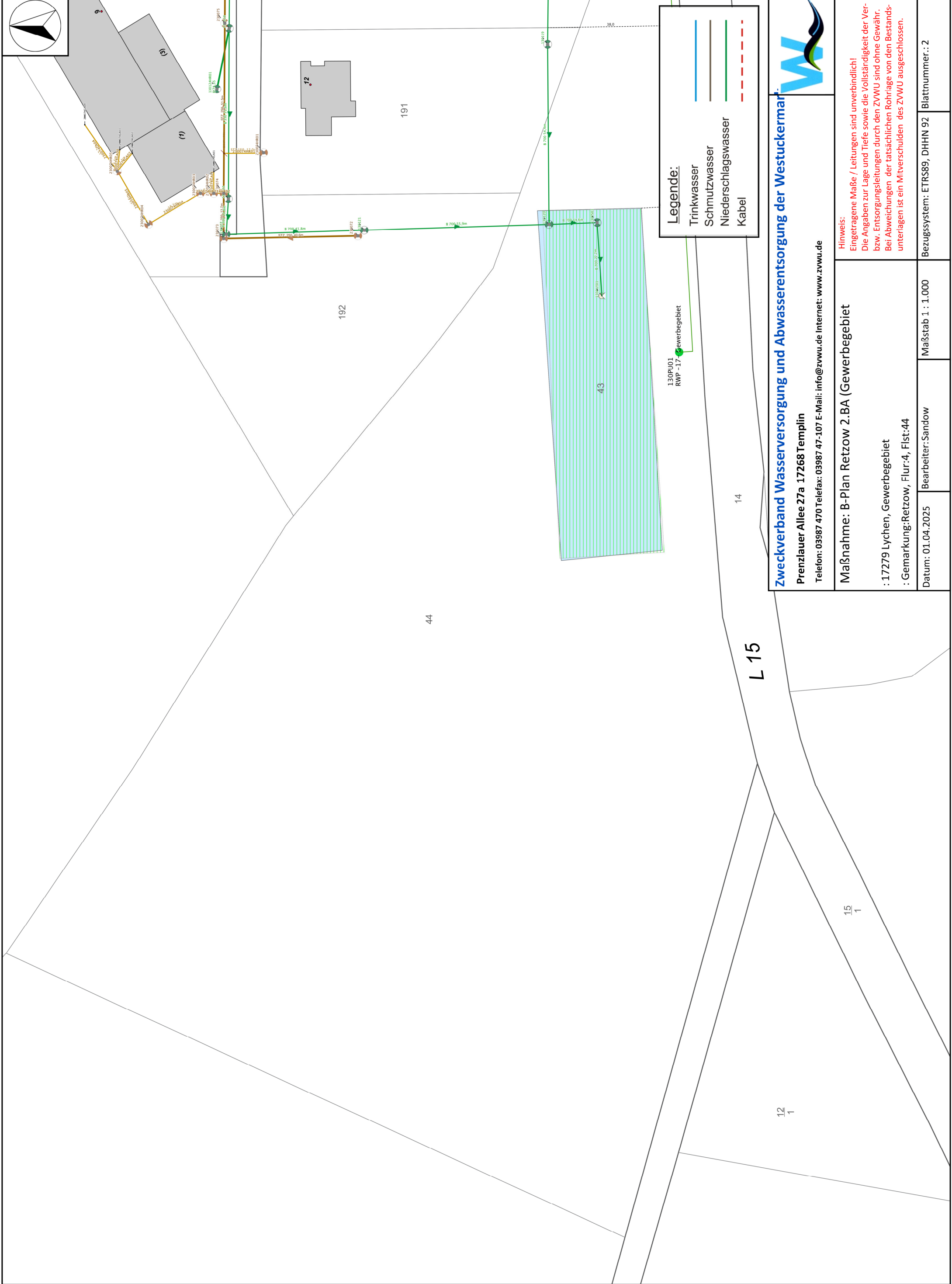
Anlage 2: Bestandsplanauszug Schmutzwasser M1:1000



Legende:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Niederschlagswasser
- Kabel

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark Prenzlauer Allee 27a 17268 Templin Telefon: 03987 470 Telefax: 03987 47-107 E-Mail: info@zvwu.de Internet: www.zvwu.de			
Maßnahme: B-Plan Retzow 2.BA (Gewerbegebiet) : 17279 Lychen, Gewerbegebiet : Gemarkung: Retzow, Flur: 4, Flst: 44		Hinweis: Eingetragene Maße / Leitungen sind unverbindlich! Die Angaben zur Lage und Tiefe sowie die Vollständigkeit der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen durch den ZVWU sind ohne Gewähr. Bei Abweichungen der tatsächlichen Rohrlage von den Bestands- unterlagen ist ein Mitverschulden des ZVWU ausgeschlossen.	
Datum: 01.04.2025	Bearbeiter: Sandow	Maßstab 1 : 1.000	Bezugssystem: ETRS89, DHHN 92
			Blattnummer.: 1



Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark

Prenzlauer Allee 27a 17268 Templin
 Telefon: 03987 470 Telefax: 03987 47-107 E-Mail: info@zvwu.de Internet: www.zvwu.de

Maßnahme: B-Plan Retzow 2.BA (Gewerbegebiet
 : 17279 Lychen, Gewerbegebiet
 : Gemarkung: Retzow, Flur: 4, Flst: 44

Datum: 01.04.2025 Bearbeiter: Sandow
 Maßstab 1 : 1.000
 Bezugssystem: ETRS89, DHHN 92 Blattnummer.: 2

Legende:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Niederschlagswasser
- - - Kabel

Hinweis:
 Eingetragene Maße / Leitungen sind unverbindlich!
 Die Angaben zur Lage und Tiefe sowie die Vollständigkeit der Ver-
 bzw. Entsorgungsleitungen durch den ZVWU sind ohne Gewähr.
 Bei Abweichungen der tatsächlichen Rohrfrage von den Bestands-
 unterlagen ist ein Mitverschulden des ZVWU ausgeschlossen.

12
1

15
1

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

SMB

z.Hd. Dipl.-Ing. S. Müller

03/2025/Frau Pape-Zierke

Wriezener Straße 36

Potsdam, den 24.03.2025

16259 Bad Freienwalde

tel.: 0331/20155-53

Per Mail: info@smb-planung.de

**Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum
Bebauungsplan Gewerbegebiet Retzow, 2. BA in Lychen/OT Retzow,
Fl. 3, Flst. 192 und Fl. 4, Flst. 44 (4,6ha)
Stand: Vorentwurf: 18.12.2024**

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 24.02.2025

Sehr geehrter Herr Müller,
die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung an o.g. Planvorhaben.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Lychen/OT Retzow in westliche Richtung um ca. 4,6ha auf bereits seit längerer Zeit brachliegender landwirtschaftlichen Fläche mit z.T. sukzessivem Waldaufwuchs (9.000m²). Das Planvorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, der hier gewerbliche Nutzung ausweist.

Die Stadt Lychen ist staatlich anerkannter Erholungsort und sollte sich folgerichtig auch vorrangig in diese Richtung weiterentwickeln.

Die Planfläche ist umschlossen vom LSG Norduckermärkische Seenlandschaft sowie vom gleichnamigen SPA-Gebiet.

In 900m-Entfernung befindet sich westlich das NSGH/FFH-Gebiet Hutung Sähle.

Durch die nicht erfolgte Bewirtschaftung der Ackerfläche haben sich sukzessive Strukturen entwickelt, die einerseits zu Waldentwicklung im Sinne des WaldG und andererseits zu Offenlandflächen mit krautigem Bewuchs geführt haben. Bei letzteren Flächen ist zu prüfen, ob es sich hier um mgl.weise um Pflanzengesellschaften trockener Ausprägung (geschützte Trockenrasen!?) handelt.

Daher wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes neben einem Artenschutzfachbericht auch eine Biotoptypenkartierung gefordert. Notwendigerweise wird aufgrund des unmittelbar angrenzenden SPA-Gebietes auch eine FFH-VP erforderlich.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wald werden seitens der Verbände aus artenschutzrechtlicher und klimatischer Sicht grundsätzlich abgelehnt. Dies wird hier noch unterstrichen, da diese Fläche als Pufferflächen zum LSG und SPA-Gebiet eine besondere Funktion hat.

Ob das unmittelbare Heranrücken von gewerblicher Nutzung mit den Schutzziele der Schutzgebiete vereinbar sind, muss untersucht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten bezweifelt. Dies gilt umso mehr, da Gewerbebetriebe aller Art zuzüglich Tankstellen (Vorentwurf/S. 26) zulässig sein sollen. Somit sind Ansiedlungen auch von störendem Gewerbe (Lärm/Staub/Geruch) möglich, deren Immissionen schädlich in die Schutzgebiete hineinwirken können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Pape-Loike', is positioned below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Stadtverwaltung Lychen,
Am Markt 1
17297 Lychen

Lychen, den 21.08.25

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Wohnhauses
Stellung zum o.g. Bebauungsplan beziehen.

möchte ich hiermit

Derzeit bin ich bei der Sanierung des zuvor genannten Wohnhauses sowie des Nebengelasses. Aufgrund der alten Bausubstanz und der Größe des Hauses ist dies ein sehr kostenintensives Vorhaben. Nach Fertigstellung der Sanierung beabsichtige ich mit meiner Familie, das Wohnhaus zu Wohnzwecken zu nutzen. Wir und ggf. eine weitere Familie wollen unsere Lebensmittelpunkte hierhin verlegen. Vorbehaltlich der Genehmigung sollen in der vorhandenen Scheune zudem 2 Ferienwohnungen entstehen.

Daher habe ich zu dem o.g. Bebauungsplan folgende Anmerkungen und bitte um entsprechende Berücksichtigung:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sehe ich die Gefahr einer möglichen Belästigung durch Lärm sowie Abgase und damit einhergehend die Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Erholungsfunktion, der Gesundheit und eine Wertminderung der Immobilie.

Auf die Beeinträchtigung durch Abgase wird im vorliegenden Planungsentwurf bislang nicht eingegangen (insbesondere ist hier der mehrheitlich vorherrschende Westwind zu berücksichtigen). Daher bitte ich um eine entsprechende Ergänzung/Überarbeitung des Planes dahingehend, dass eine Beeinträchtigung jeglicher Art ausgeschlossen wird.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Lärm liegt eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vor. Hier wird mein Grundstück auf Seite 11 als Bohmshof 4 (richtige Anschrift: bezeichnet. Es wird ausgeführt, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und damit als Mischgebiet zu beurteilen ist.

Entgegen dieser Einstufung bitte ich daher darum, dass für das Grundstück die Werte für ein allgemeines Wohngebiet angewandt werden (55 db(A) statt 60 db(A) am Tag und 40 db(A) statt 45 db(A) in der Nacht.

Unabhängig von der etwaigen Rechtsprechung, die im Bedarfsfall zu prüfen wäre, hat die Stadt Lychen durchaus die Möglichkeit, zum Schutz der Betroffenen, Werte entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet anzusetzen. Damit wären natürlich die Emissionskontingente der Teilflächen entsprechend anzupassen oder müssen Lärmschutzmaßnahmen eingearbeitet werden.

Da die Fläche zwischen der Teilfläche TF 03 und der Landstraße ohnehin nicht bebaut werden darf (wegen Gasleitung und innerhalb von 20 Metern Abstand zur Straße), könnte ggf. ein Kompromiss dadurch erreicht werden, dass der sich bereits zwischen dem bisherigen Gewerbegebiet und der Landstraße befindliche Wald in seiner Breite bis zur Abfahrt Sähle fortgeführt wird. Die vorgesehene Hecke würde diesen Ansprüchen nämlich nicht genügen.

Hinweis: Der Geräuschpegel durch die im Gewerbegebiet ansässige Galvanisierung ist insbesondere ab den Abendstunden teilweise deutlich wahrnehmbar.

Abschließend ist nicht zu unterschätzen, dass die Fortführung des Waldes bis zur Abfahrt Sähle eine ansprechende optische Abgrenzung zum Gewerbegebiet darstellen würde. Diese optische Abgrenzung dient dann nicht nur der Gewährleistung der Wohnqualität, insbesondere für das Wohnhaus , sondern vermittelt auch den im staatlich anerkannten Erholungsort Lychen ankommenden Besuchern und Urlaubsgästen ein ansprechenden ersten Eindruck.

Ich bitte Sie, in der weitergehenden Planung einmal die Perspektive zu wechseln. Betrachten Sie den Sachverhalt einmal als Eigentümer und Bewohner des Wohnhauses . Ich bitte daher um Berücksichtigung meiner Anmerkungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

4 IMMISSIONSORTE

In der Nachbarschaft, südlich des Plangebiets, befinden sich Wohnnutzungen (Bestandsgebäude) in unbeplantem Gebiet.

Es werden folgende relevante Immissionsorte gewählt:

Bez.	Adresse/Lage	Etagen	Nutzung	IRW Tag/Nacht	OW Tag/Nacht
IO 01	Bohmshof 4	2	Außenbereich wie Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)
IO 02	Bohmshof 4	1			
IO 03	Großer Lychensee 3	1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 dB(A)	55/40 dB(A)
IO 04	Großer Lychensee 1	1	Außenbereich wie Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)
IO 05	Ausbau 1	2			

IRW: Immissionsrichtwert nach TA Lärm [6]; OW Orientierungswert (Gewerbelärm) nach DIN 18005 [4]

Tabelle 4: Immissionsorte der Nachbarschaft

Die Wohnnutzungen Bohmshof 4 und Ausbau 1 liegen im Außenbereich und werden daher analog zu einem Mischgebiet beurteilt.

Die Gebäude Großer Lychensee 1 und 3 werden als Ferienhäuser genutzt und liegen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Lychen [C] in einem Sondergebiet Ferienhäuser. Grundsätzlich handelt es sich hierbei nicht um Wohnen im eigentlichen Sinn, sodass eine Beurteilung im Sinne eines Beherbergungsbetriebes möglich ist, [2] was wiederum lt. BauNVO [2] auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Um den Erholungscharakter der Ferienhäuser zu berücksichtigen wird jedoch eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO angenommen. Auf diese Weise werden bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte gleichfalls die Orientierungswerte (Gewerbelärm) von Ferienhausgebieten nach DIN 18005 [4] in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten.

7 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Für Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ soll eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [12] durchgeführt. Zu diesem Zweck wird die Gewerbefläche in die Teilflächen TF 01 – TF 06 untergliedert (vgl. Abbildung 8).

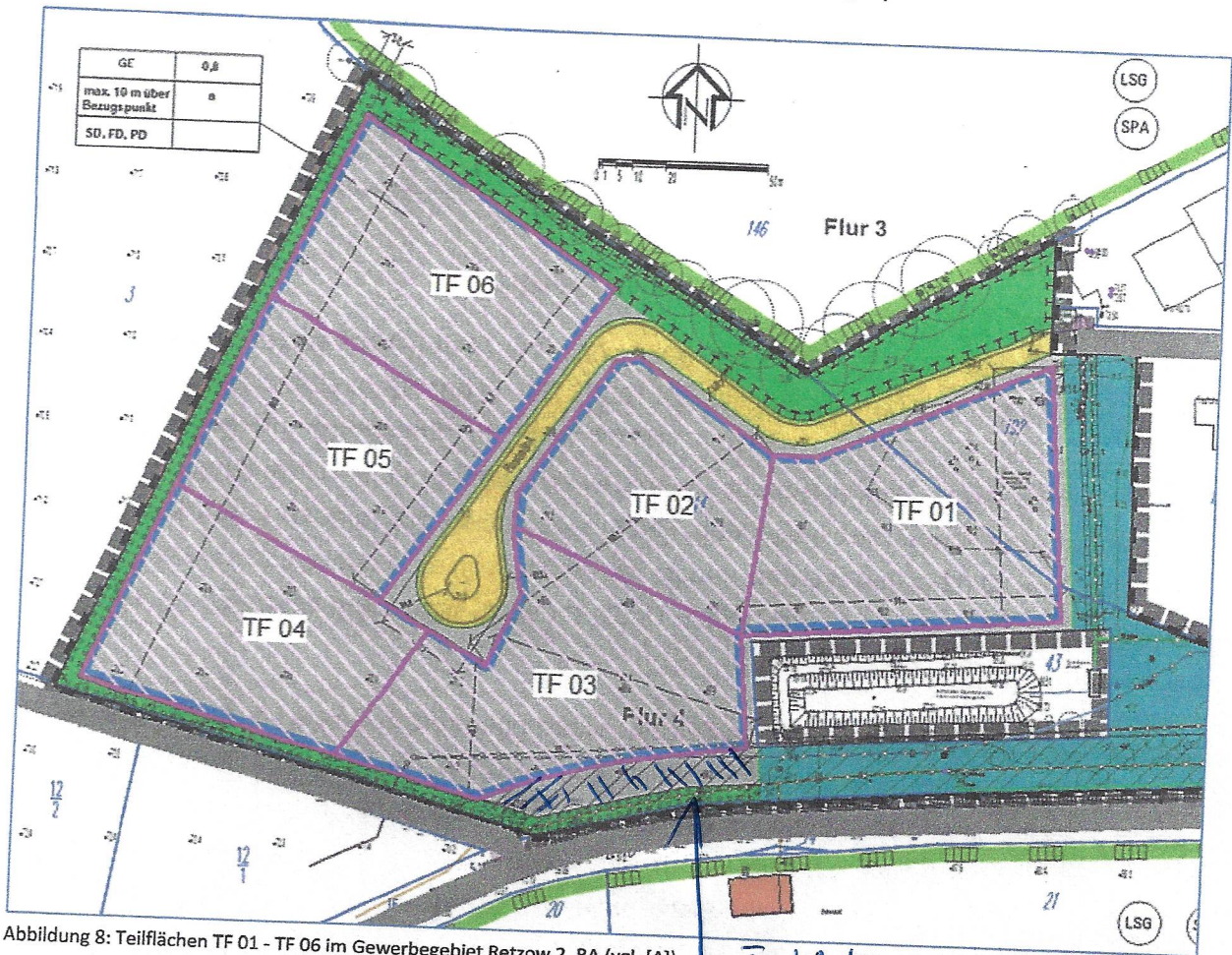


Abbildung 8: Teilflächen TF 01 - TF 06 im Gewerbegebiet Retzow 2. BA (vgl. [A])

Forsführung als Wald

Betrachtet werden die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte: IO 01 – IO 05 (vgl. Kapitel 4 und Anhang 1). Als Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wird das vorhandene Gewerbegebiet Retzow anhand des Flächenquellenansatzes nach Kapitel 6.1 berücksichtigt.

Somit ergeben sich folgende Emissionskontingente für die Teilflächen TF 01 – TF 06:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)	
		Tag	Nacht
TF 01	5517,2	67	50
TF 02	3768,4	68	51
TF 03	5415,7	62	45
TF 04	4495,6	71	54
TF 05	4605,1	71	54
TF 06	5064,4	72	55

Tabelle 7: Emissionskontingente für die Teilflächen TF 01 - TF 06

Stadtverwaltung Lychen

Am Markt 1

17297 Lychen

Lychen, den 29.09.25

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Wohnhauses () nehme ich nochmals
Bezug auf meine vorhergehenden Stellungnahmen zum o.g. B-Plan sowie mein
~~zwischenzeitliches Telefonat mit Herrn Ihler.~~

Gemäß Gutachten gibt es an dem Immissionspunkt IO 1 eine Geräuschvorbelastung von 33,1
am Tag und 24,3 in der Nacht sowie an dem Immissionspunkt IO2 eine Geräuschvorbelastung
von 48,3 am Tag und 39,7 in der Nacht.

Gemäß der nunmehr vorgesehenen Kontingentierung soll eine Erhöhung der möglichen
~~Immissionsbelastung am Tag auf 59,5 bis 59,7 und in der Nacht auf 42,5 bis 42,7 erfolgen.~~

Das ist nahezu eine Verdopplung der möglichen Geräuschbelastung, was für mich so nicht
hinnehmbar wäre.

Um etwaige Auseinandersetzungen zu vermeiden, bitte ich Sie nochmals mit Nachdruck, für die
Immissionsorte IO1 und IO2 eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet vorzunehmen und die
~~max. Werte von 55,0 am Tag und 45,0 in der Nacht festzusetzen.~~

Bereits dies bedeutet eine deutliche Erhöhung der Geräuschbelastung ggü. dem heutigen Stand.

Sollte dies durch die Kontingentierung bzgl. der Teilflächen nicht möglich sein, so sind geeignete
Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Lychen

Am Markt 1

17297 Lychen

Lychen, den 21.08.25

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten die Ferienpark Seenland GmbH (als Eigentümer des Ferienpark Seenland, und die Ferienpark Seenland Betriebsgesellschaft mbH (als Betreiber des Ferienpark Seenland) folgende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan abgeben (im folgenden Ferienpark Seenland genannt).

Der heutige Ferienpark Seenland wurde mehrheitlich bereits 1965 errichtet. Seit Jahrzehnten suchen hier zahlreiche Urlaubsgäste und Wochenendurlauber Ruhe und Erholung in der Natur. Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet sich hierzu Lychen hervorragend an und gibt mit dieser Qualifizierung ein Qualitätsversprechen.

In den Ferienpark wurde bereits ein deutlicher siebenstelliger Betrag investiert. Weitere Investitionen zur Steigerung der Qualität, zur Differenzierung und Erhöhung des Angebotes in mindestens der gleichen Höhe sind kurz bis mittelfristig geplant.

Aus Sicht des Ferienpark Seenland gilt es zu gewährleisten, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keine Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftverunreinigungen erfolgen.

Jedoch weder in der vorliegenden Planung noch in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird auf eine mögliche Beeinträchtigung des Ferienparks eingegangen.

In der schalltechnischen Untersuchung wird lediglich auf die Häuser Großer Lychensee 1 und 3 eingegangen, die hier als Ferienhäuser bezeichnet werden. Für diese wird auf Seite 11 der vorliegenden Untersuchung die besondere Schutzbedürftigkeit festgestellt, um den Erholungscharakter zu gewährleisten. Daraus abgeleitet werden die Emissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet 55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht angesetzt.

Ich bitte daher darum, in der Planung schriftlich festzuhalten, dass diese maximalen Emissionswerte von 55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht auch für den Ferienpark Seenland, gelten sollen.

Einen bloßen Verweis des Gutachters, dass hier aufgrund der Lage zum Gewerbegebiet keine höheren Emissionswerte zu erwarten sind und daher keine gesonderte Untersuchung und Erwähnung notwendig ist, ist für mich nicht ausreichend und stellt aus unternehmerischer Sicht auch keine rechtlich belastbare Basis dar.

Ferner verweise ich auch darauf, dass auf die Beeinträchtigung durch Abgase im vorliegenden Planungsentwurf bislang nicht eingegangen wurde (insbesondere ist hier der mehrheitlich vorherrschende Westwind zu berücksichtigen). Daher bitte ich um eine entsprechende Ergänzung/Überarbeitung des Planes dahingehend, dass eine Beeinträchtigung jeglicher Art ausgeschlossen wird.

Abschließend gebe ich zu Bedenken, dass die Stadt Lychen als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet ist und damit auch ggü. den Gästen des Ferienpark Seenland eine entsprechende Verantwortung hat.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

4 IMMISSIONSORTE

In der Nachbarschaft, südlich des Plangebiets, befinden sich Wohnnutzungen (Bestandsgebäude) in unbeplantem Gebiet.

Es werden folgende relevante Immissionsorte gewählt:

Bez.	Adresse/Lage	Etagen	Nutzung	IRW Tag/Nacht	OW Tag/Nacht
IO 01	Bohmshof 4	2	Außenbereich wie Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)
IO 02	Bohmshof 4	1			
IO 03	Großer Lychensee 3	1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 dB(A)	55/40 dB(A)
IO 04	Großer Lychensee 1	1			
IO 05	Ausbau 1	2	Außenbereich wie Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)

IRW: Immissionsrichtwert nach TA Lärm [6]; OW Orientierungswert (Gewerbelärm) nach DIN 18005 [4]

Tabelle 4: Immissionsorte der Nachbarschaft

Die Wohnnutzungen Bohmshof 4 und Ausbau 1 liegen im Außenbereich und werden daher analog zu einem Mischgebiet beurteilt.

Die Gebäude Großer Lychensee 1 und 3 werden als Ferienhäuser genutzt und liegen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Lychen [C] in einem Sondergebiet Ferienhäuser. Grundsätzlich handelt es sich hierbei nicht um Wohnen im eigentlichen Sinn, sodass eine Beurteilung im Sinne eines Beherbergungsbetriebes möglich ist, [2] was wiederum lt. BauNVO [2] auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Um den Erholungscharakter der Ferienhäuser zu berücksichtigen wird jedoch eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO angenommen. Auf diese Weise werden bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte gleichfalls die Orientierungswerte (Gewerbelärm) von Ferienhausgebieten nach DIN 18005 [4] in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten.

7 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Für Gewerbeflächen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ soll eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [12] durchgeführt. Zu diesem Zweck wird die Gewerbefläche in die Teilflächen TF 01 – TF 06 untergliedert (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Teilflächen TF 01 - TF 06 im Gewerbegebiet Retzow 2. BA (vgl. [A])

Teilführung des Wald

Betrachtet werden die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte: IO 01 – IO 05 (vgl. Kapitel 4 und Anhang 1). Als Vorbelastung im Untersuchungsgebiet wird das vorhandene Gewerbegebiet Retzow anhand des Flächenquellenansatzes nach Kapitel 6.1 berücksichtigt.

Somit ergeben sich folgende Emissionskontingente für die Teilflächen TF 01 – TF 06:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)	
		Tag	Nacht
TF 01	5517,2	67	50
TF 02	3768,4	68	51
TF 03	5415,7	62	45
TF 04	4495,6	71	54
TF 05	4605,1	71	54
TF 06	5064,4	72	55

Tabelle 7: Emissionskontingente für die Teilflächen TF 01 - TF 06

Stadtverwaltung Lychen

Am Markt 1

17297 Lychen

Lychen, den 29.09.25

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nimmt die Ferienpark Seenland GmbH (als Eigentümer des Ferienpark Seenland, Großer und die Ferienpark Seenland Betriebsgesellschaft mbH (als Betreiber des Ferienpark Seenland) Bezug auf die Stellungnahme vom 21.08.25 sowie das Telefonat mit Herrn Ihler vom 10.09.25.

Das Telefonat mit Herrn Ihler war sehr aufschlussreich und ich möchte mich an dieser Stelle dafür bedanken.

Mit Herrn Ihler wurde besprochen, dass Immissionsort IO 3 im Gutachten mit der falschen Postanschrift bezeichnet wurde. Ich habe Herrn Ihler gebeten, im gesamten Gutachten für den IO 3 die richtige Postanschrift, nämlich , zu hinterlegen.

Dies ist für mich insofern wichtig, so dass ich mich für die Ferienpark Seenland GmbH und die Ferienpark Seenland Betriebsgesellschaft mbH, deren Betriebsgelände sich vom Großen erstreckt, auf das Gutachten berufen kann.

Ich habe Herrn Ihler so verstanden, dass für den Immissionspunkt IO3 durch das bestehende Gewerbegebiet eine Geräuschvorbelastung von 43,7 am Tag und 33,5 in der Nacht vorliegt. Das Immissionskontingent für die Erweiterungsfläche soll am Immissionspunkt IO3 47,1 am Tag und 30,1 in der Nacht betragen. Nach seiner Aussage würde die kumulierte Geräuschbelastung am IO3 von ca. 50,0 am Tag und unter 35,0 in der Nacht betragen.

Damit wären für den Ferienpark Seenland am IO3 die Immissionswerte für ein reines Wohngebiet eingehalten. Unter Bezugnahme auf meine bisherigen Ausführungen halte ich diese Einhaltung für den Ferienpark Seenland für zwingend notwendig und bitte um entsprechende Berücksichtigung.

Ferner verweise ich nochmals darauf, dass auf die Beeinträchtigung durch Abgase im vorliegenden Planungsentwurf bislang nicht eingegangen wurde (insbesondere ist hier der mehrheitlich vorherrschende Westwind zu berücksichtigen). Daher bitte ich um eine

entsprechende Ergänzung/Überarbeitung des Planes dahingehend, dass eine Beeinträchtigung jeglicher Art ausgeschlossen wird.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen