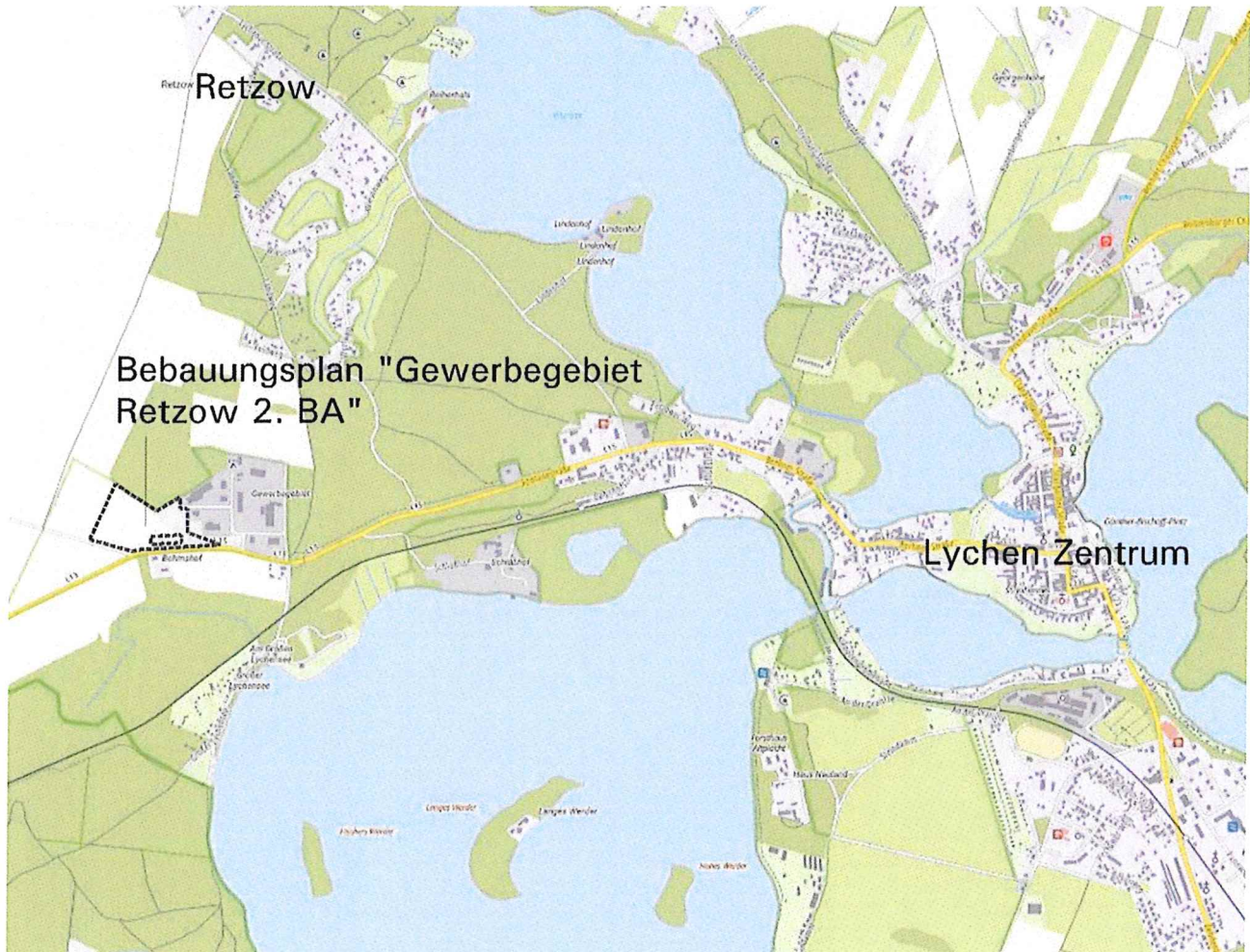




Stadt Lychen
Landkreis Uckermark



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

Gemäß § 10 a) Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" der Stadt Lychen hat sich das städtebaupolitische Ziel gesetzt, die Entwicklung und Bereitstellung von gewerblich nutzbarem Bauland an einem durch bereits bestehendes Gewerbe, vorgeprägten Standort im Lychener im Ortsteil Retzow bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet. In einem Fachbeitrag Artenschutz wurde dargelegt, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten vom Vorhaben betroffen sind. Weiterhin untersuchte die SPA-Vorprüfung die Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des SPA-GEBIETS „Uckermärkische Seenlandschaft“ DE 2746-401.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Gebiet der Stadt Lychen im Landkreis Uckermark, umfasst das Flurstück 192 der Flur 3 sowie des Flurstück 44 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Retzow auf einer Fläche von ca. 46.039 m² (4,6 ha) und wird wie folgt begrenzt:

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

und ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadtverordneten am 07.10.2024 beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2.800 m nordwestlich des Ortszentrums Lychen im Ortsteil Retzow direkt nördlich der Landesstraße L 15.

Der Bereich ist derzeit unbebaut und stellt sich als Brache/bestockte Waldfläche mit Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet 1. BA dar. Die Erschließung zum Vorhabenbereich/Baugebieten ist ausgehend von der L 15 über das bestehende Gewerbegebiet 1. BA gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Planungsbereich grenzt im Norden und Süden an das Landschaftsschutzgebiet "Uckermärkische Seenlandschaft" und an das EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) "Uckermärkische Seenlandschaft" an.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung und die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte wurden in vollem Umfang abgearbeitet. Die Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Lychen wurden hierbei berücksichtigt.

Für diese Bodenbeeinträchtigung sowie den Verlust der Vegetationsdecke sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen. Entsprechende Maßnahmen wurden im Umweltbericht ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen sind geeignet, um den Eingriff vollständig zu kompensieren.

Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes eintreten können.

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

Weiterhin wurde von den Immissionsschutzbehörden eine schalltechnische Untersuchung gefordert, welche die bestehenden Lärmimmissionen und die zu erwartenden Immissionen im Gewerbegebiet 2. BA untersuchen und bewerten soll. Es wurden sich aus der Begutachtung ergebene Lärmkontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der o.g. Schutzgebiete können kompensiert werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

Einführung

Im Zeitraum von der Aufstellung am 07.10.2024 bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.02.2026 wurde das Regel-Planverfahren zweistufig, mit frühzeitiger Beteiligung, förmlicher Beteiligung sowie dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durchgeführt. Zusätzlich erfolgte die erneute Auslegung in Verbindung mit § 4 a) Abs. 3 BauGB.

3.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen) vom 25.02.2025 bis 27.03.2025 gingen zwei Stellungnahmen mit identischen Hinweisen ein. Inhaltlich wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert zu den Themen/Umweltbelangen:

- dass geeignete Maßnahmen durch Schallschutz zu ergreifen sind, um für die Grundstücke Großer Lychensee 6 bis 16, 17279 Lychen, einen für Ferien- und Wochenendhausgebiete gesetzlich erlaubten Lärmpegel zu gewährleisten (Schallschutzwand etc.). Es wird ein Schallgutachten gefordert.
- ob der entlang der Landstraße entwickelte Grünstreifen/Wald erhalten und entlang der Straße, zumindest bis zur Abfahrt Sähle erweitert werden sollte.
- dass durch geeignete Maßnahmen (bei der Ausschreibung der GE-Flächen, Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung, Geräuschpegel-Festsetzungen, o.Ä.) zu gewährleisten ist, dass keine Beeinträchtigung durch Emissionen und Gerüche entstehen.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden im Zeitraum vom 25.02.2025 bis 27.03.2025 mit Anschreiben vom 24.02.2025 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.2025 geprüft wurden. Die geäußerten Hinweise und Anregungen wurden größtenteils berücksichtigt und in die Begründung und in den Plan aufgenommen.

Es gingen umweltbezogene fachliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein vom:

- Landkreis Uckermark
- Landesamt für Umwelt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbetrieb Forst, Forstamt Uckermark

- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Inhaltlich wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert zu den Themen/Umweltbelangen:

- dass dem Landesamt für Umwelt keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Geltungsbereich des Planentwurfes vorliegen.
- aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch 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 sind und eine gutachterliche Untersuchung vorzunehmen ist.
- sich der Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage nach 4. BImSchV Anhang 1 Nr. 3.10.EG zur Oberflächenbehandlung von Metallen / Galvanik östlich des Geltungsbereichs befindet (vorhandenen Anlage mit einem Betriebsbereich).
- dass die Ansiedlung geräuschintensiver Gewerbebetriebe zu steuern und den Geltungsbereich nach der Eigenschaft z.B. von Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu gliedern ist.
- dass in der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Umweltbericht die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen verbal einzustellen und Maßnahmen der Minderung darzulegen sind.
- dass die planungsrechtliche Grundlage für Gewerbeansiedlungen mit Nachtbetrieb und Emissionsquellen ohne Abschirmung zu schaffen sind und geeignete Festsetzung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffen sind.
- dass Auswirkungen schwerer Unfälle von Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a) BImSchG innerhalb des Geltungsbereiches in die Bewertung der immissionsrechtlichen Auswirkungen aufzunehmen sind (Empfehlung).
- dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, 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.
- dass bei der geplanten Maßnahme Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen ist.
- dass im nachgelagerten Verfahren ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG von Seiten des Bauherrn zu stellen ist. 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.
- dass für die erforderliche Umweltprüfung die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten sind.
- dass eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit der Benennung von konkreten Kompensationsmaßnahmen zu erstellen ist. Zusätzlich sind konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auszuarbeiten und zu ergänzen.
- dass eine Biotoptypenkartierung vorzunehmen ist. Für die Flora und Fauna ist eine Potentialabschätzung über ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen. Ist für eine Tiergruppe (z. B. Brutvögel, Amphibien und Reptilien) ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen, so sind entsprechende Kartierungen durchzuführen.
- inwiefern artenschutzrechtliche Belange von der Planung berührt werden, ist im Umweltbericht darzulegen.

- mit welchen Auswirkungen gegebenenfalls auf im Gebiet oder im unmittelbaren Umfeld vorkommende besonders und streng geschützte Arten zu rechnen ist.
- dass in Abhängigkeit von den prognostizierten erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind Maßnahmen zur Überwachung vorzuschlagen sind.
- dass zu überprüfen ist, ob für das Projekt eine Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich des direkt angrenzenden Europ. Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ erforderlich ist.
- dass bei der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind (§ 44 BNatSchG).
- dass aufgrund der Eingriffsgröße und der zu erwartenden Eingriffsintensivität in das Schutzgut Boden ist der Einzelfall gegeben und die Untere Bodenschutzbehörde 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 kann.
- dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dass zu prüfen ist, ob es sich im Offenland um Pflanzengesellschaften trockener Ausprägung (geschützte Trockenrasen!?) handelt.
- dass im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes neben einen Artenschutzfachbericht auch eine Biotoptypenkartierung gefordert wird. Notwendigerweise wird aufgrund des unmittelbar angrenzenden SPA-Gebietes auch eine FFH-VP erforderlich.
- dass die Eingriffe in das Schutzgut Wald seitens der Verbände aus artenschutzrechtlicher und klimatischer Sicht grundsätzlich abgelehnt werden.
- Dies wird hier noch unterstrichen, da diese Fläche als Pufferflächen zum LSG und SPA-Gebiet eine besondere Funktion hat.
- 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.

Die Hinweise wurden durch die Stadt abgewogen; es wurde sich damit auseinandergesetzt. Das Abwägungsergebnis wurde in den Bebauungsplanentwurf und an entsprechender Stelle der Begründung sowie im Teil II Umweltbericht eingearbeitet.

Die weitere tiefergehende Auseinandersetzung mit den aus abwägend berücksichtigten Hinweisen erfolgt zum großen Teil im Umweltbericht Teil II.

Die Entwurfsunterlagen wurden dahingehend um folgende Anlagen ergänzt:

1. Umweltbericht mit artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung
2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-104-01
3. Plandarstellung: Bestand und Konflikte zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA", Stadt Lychen
4. Plandarstellung: Grünordnerisches Konzept zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA", Stadt Lychen

3.3. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen) vom 22.07.2025 bis 22.08.2025 gingen zwei Stellungnahmen mit identischen Hinweisen ein. Inhaltlich wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert zu den Themen/Umweltbelangen:

- dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes 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 des Einwenders gesehen wird.
- Auf die Beeinträchtigung durch Abgase wird im vorliegenden Planungsentwurf bislang nicht eingegangen. Es wird um eine entsprechende Ergänzung/Überarbeitung des Planes dahingehend, dass eine Beeinträchtigung jeglicher Art ausgeschlossen wird, gebeten.
- dass sich laut Schallgutachten das Grundstück Großer Lychensee 4 im Außenbereich befindet und damit als Mischgebiet zu beurteilen ist. Entgegen dieser Einstufung wird darum gebeten, dass für das Grundstück Großer Lychensee 4 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.
- dass der von Bebauung freizuhaltende Bereich für eine Fortführung des Waldes in seiner Breite bis zur Abfahrt Sähle genutzt wird. Die vorgesehene Hecke würde diesen Ansprüchen nämlich nicht genügen.
- dass gemäß der vorgesehenen Kontingentierung eine Erhöhung der möglichen Immissionsbelastung am Tag auf 59,5 bis 59,7 und in der Nacht auf 42,5 bis 42,7 erfolgen soll. Das ist nahezu eine Verdopplung der möglichen Geräuschbelastung, was für den Verfasser so nicht hinnehmbar wäre.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2025 bis 22.08.2025 der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden mit Anschreiben per mail vom 21.07.2025 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Stadtvertretung vom 24.11.2025 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

Es gingen umweltbezogene fachliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein vom:

- Landkreis Uckermark
- Landesamt für Umwelt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbetrieb Forst, Forstamt Uckermark
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark

Inhaltlich wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert zu den Themen/Umweltbelangen:

- dass einer der Naturschutzverbände beschlossen hat, keinen Umwandlungen von Wald in eine Nutzungsart mehr zuzustimmen („Moratorium“)
- dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind und somit keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.
- dass jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist.
- dass es keine baudenkmalpflegerischen Bedenken gibt
- dass das Grundstück der Gemarkung Retzow, Flur 4, Flurstück 44 mit vorgesehener Bebauung an die vorhandene Wasserversorgungsleitung PE 180, verlaufend im Straßengrundstück im Gewerbegebiet GE 1.BA, angeschlossen werden kann.
- dass die Erschließung/Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens auf B-Plan Ebene zu sichern ist

- dass die Trinkwasserleitung einen Schutzstreifen benötigt und die Zugänglichkeit uneingeschränkt möglich sein muss
- dass 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 Bplan Festsetzungen zur reduzierten Flächenversiegelung zu berücksichtigen.
- dass den gutachterlichen Ausführungen zu den als ausnahmsweise zulässig bestimmten Betriebswohnung (Pkt. 8, S. 27) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt wird.
- dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken bestehen und die Festsetzungen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen und einen Konflikt zwischen den Nutzungen zu vermeiden.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche begrüßt wird
- Von der Stadt Lychen wird für die notwendige Waldumwandlung 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. Der Waldumwandlung und der Ausgleichsmaßnahme wird zugestimmt.
- dass die Darlegungen der SPA-Verträglichkeitsvorprüfung aus der Sicht der UNB nachvollziehbar und plausibel sind und das Ergebnis der Vorprüfung anerkannt wird.
- Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Hutung Sähle“ durch die geplanten Vorhaben aufgrund der Entfernung ausgeschlossen sind.
- dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung ab September bis Ende Februar, Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit) sowie der kompensatorischen Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Bauleitplanes
- nicht entgegenstehen und nach Prüfung der faunistischen Kartierungen und Erfassung die UNB zu dem gleichen Ergebnis kommt.
- dass die Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und der damit einhergehende Verlust von argarkulturell erzeugten Nahrungsmitteln und die Inanspruchnahme von Acker- und Waldflächen kritisch gesehen wird und die Planungsabsicht diesbezüglich zu begründen ist

Die Nachbargemeinden, die nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt wurden, erteilten ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben.

Die Hinweise wurden durch die Stadt abgewogen; es wurde sich damit auseinandergesetzt.

Das Abwägungsergebnis wurde in die Begründung an entsprechender Stelle sowie im Teil II Umweltbericht eingearbeitet.

Die im Entwurf geführte Auseinandersetzung der Planungsabsicht mit den Entwicklungszielen und Schutzleitlinien des SPA-Gebiets „Uckermärkische Seenlandschaft“, des Naturparks „Uckermärkische Seen“ und Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“ wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark mitgetragen.

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen wurden durch die Stadt teilweise berücksichtigt. Die Berücksichtigung hat ergeben, dass 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.).

1. Änderungen/Ergänzungen

Folgende Änderungen/Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Festsetzung einer Zuwegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße mit einer Breite von 4 Metern, um die Erschließung des Regenrückhaltebeckens, gelegen auf dem Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Retzow für den Zweckverband Westuckermark (ZVWU) zu sichern
- Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts gelegen auf dem Flurstück 44, Flur 4, Gemarkung Retzow für den Zweckverband Westuckermark (ZVWU), um dessen Belange bezüglich der bestehenden Trinkwasserleitung zu berücksichtigen
- Anpassung der Flächenausweisung (Verringerung der Fläche) für die die Gewerbegebietsnutzung auf Grund der Eingliederung der 4 Meter breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße, und damit einhergehende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung 25-104-01_Rev01 B-Plan GE Retzow 2_BA, Lychen_20251022_end-sig des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler vom 22.10.2025
- Aktualisierung der Tabelle 1 und der Tabelle 2 aus der schalltechnischen Untersuchung 25-104-01_Rev01 B-Plan GE Retzow 2_BA, Lychen_20251022_end-sig des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler vom 22.10.2025, Seite 30 im Planteil Text Teil B des Bebauungsplans
- redaktionelle Korrekturen in der Begründung und im Umweltbericht

3.5. Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a) Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Erneuten Unterrichtung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen) vom 08.01.2026 bis 09.02.2026 gingen zwei Stellungnahmen mit identischen Hinweisen ein, die in der Stadtvertretung vom 13.04.2026 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.6. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a) Abs. 3 BauGB vom 08.01.2026 bis 09.02.2026 der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden mit Anschreiben per mail vom 07.01.2026 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Stadtvertretung vom 13.04.2026 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.7. Bekanntmachung, Erlangen Rechtskraft

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen am **13.04.2026** wurde der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf daher keiner Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB)

Die Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind auf der Internetseite der Stadt Lychen unter www.lychen.de und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Lychen sowie im Bau- und Planungsportal des Landes Brandenburg (DiPlanung) veröffentlicht worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" wurde am 23.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht den Inhalten des FNP, so dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet wurden. Weiterhin handelt es sich bei der Planungsabsicht um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Richtung Westen. Die Erschließung ist somit vorbereitet bzw. steht bereits an.

Der mit der Erschließung und Bebauung sowie beabsichtigten Nutzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gerade dort nicht erheblich und soll durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Geplant ist eine umweltverträgliche Nutzungserweiterung, die alle naturschutzfachlichen Belange beachtet und darauf eingeht.

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 vorbelasteten Bereich und nicht „auf der grünen Wiese“. Die öffentlichen Belange überwiegen daher die Belange der Landwirtschaft.

Die Stadt muss somit keinen neuen Standort auswählen, der einen erheblichen Eingriff in die dortige Bestandssituation bedeuten würde.

Dementsprechend resultiert hieraus ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens, um den Vorhabenbereich an die künftig beabsichtigten Nutzungen anzupassen.

Damit besteht für die Stadt Lychen die Zielstellung, die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes bedarfsgerecht vorzugeben bzw. zu steuern unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander.

Lychen, den 22.06.2026



[Handwritten signature]
Der Bürgermeisterin