

Bekanntmachungen für die Stadt Lychen

Herausgeber: Stadt Lychen
Anschrift: Stadt Lychen, Hauptamt, Am Markt 1, 17279 Lychen
Telefon: 039888 6050, Fax: 039888 60529, email: stadtverwaltung@ly-
chen.de
Verantwortlich: Frau Gundlach



Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen

Hier: Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

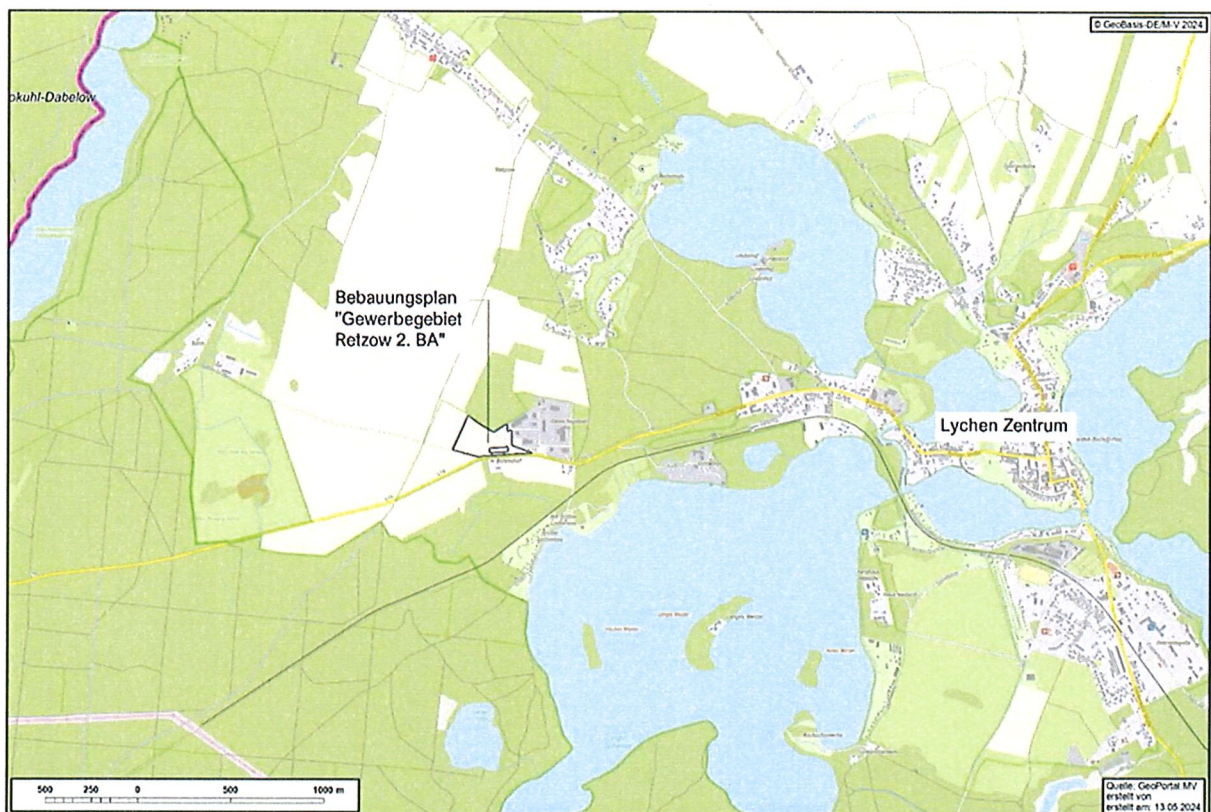
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat am 07.10.2024 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen gefasst.

Der Beschluss wurde am 18.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Retzow, Flur 3 das Flurstück 192 sowie in der Flur 4 das Flurstück 44.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landesstraße L 15 und westlich des Gewerbegebiets Retzow, 1. BA und umfasst eine Größe von ca. 4,6 ha.

Die Lage des Geltungsbereichs ist in der Abbildung (Übersichtsplan) dargestellt.



Planungsziel/Planungshistorie

Erschließung des Gebiets und Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen gemäß den Zulässigkeiten des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind großflächige Freiflächen-Solaranlagen, die nicht der Versorgung der baulichen Anlagen (Eigenversorgung) dienen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2.BA“ wird aus dem Flächennutzungsplan Lychen gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 25.02.2025 bis 27.03.2025. Die Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden am Verfahren parallel beteiligt.

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.).

Diese Bekanntmachung und der Erneute Entwurf des o. g. Bauleitplanes mit der dazugehörigen Begründung, einschließlich Umweltbericht (als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) und die Anlagen, als auch die nach Einschätzung der Stadtverwaltung der Stadt Lychen wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Angaben darüber welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, werden zur Möglichkeit der Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 08.01.2026 bis 09.02.2026

im Internet auf der Homepage der Stadt Lychen, www.lychen.de unter dem Pfad **Rathaus/Verwaltung-Bauleitplanung** veröffentlicht.

Zusätzlich liegen der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen als eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit während des Auslegungszeitraumes

vom 08.01.2026 bis 09.02.2026

in der Stadtverwaltung Lychen im Rathausflur in der 1. Etage, Am Markt 1, 17297 Lychen während der Dienststunden öffentlich aus:

Montag: 9:00 -15:00 Uhr
Dienstag: 7:00 - 17:00 Uhr
Mittwoch: 7:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 7:00 - 15:00 Uhr
Freitag: 7:00 - 11:00 Uhr

Weiterhin werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> (**Suchfeld: 17279 Lychen-Gewerbegebiet Retzow 2.BA**) zugänglich gemacht.

Innerhalb der oben genannten Frist können Stellungnahmen zum Erneuten Entwurf über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ abgegeben werden:

1. elektronisch übermittelt an folgende mail Adresse: bauamt@lychen.de
2. schriftlich an die Stadtverwaltung Lychen, Am Markt 1, 17297 Lychen, Fax: 039888/609-29
3. oder während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Lychen zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 Nr. 3. BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ unberücksichtigt bleiben können.

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

2. Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Folgende Arten von Umweltinformationen liegen für das Planvorhaben vor und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht als Teil II der Begründung mit Aussagen über die Auswirkungen und Wechselwirkungen des Vorhabens zu den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit/Bevölkerung mit Hinweisen zum Schutz vor Geräuschemissionen, Kultur- u. sonstige Sachgüter sowie Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturpark „Uckermärkische Seen“, das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“, und den gemäß Natura-2000 berührtem SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“, sowie die Belange des Baum- und Biotopschutz, Belange des Denkmalschutzes, Belange des Waldes mit Hinweis auf betroffene Waldflächen
- Plandarstellung: Bestand und Konflikte zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA", Stadt Lychen als kartografische Erläuterung über die Planvorhabenauswirkungen
- Plandarstellung: Grünordnerisches Konzept zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow, 2. BA", Stadt Lychen als kartografische Erläuterung über den Umgang mit den Planvorhabenauswirkungen und deren Kompensation
- die Anlage 1 des Umweltberichtes: „SPA-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG“ mit Untersuchungen, Analysen und Aussagen über Auswirkungen der Planung speziell auf die Schutzziele des SPA-Gebiets
- die Anlage 2 des Umweltberichtes: „ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG“ mit Untersuchungen, Analysen und Aussagen über Auswirkungen der Planung speziell auf Biotope und Arten
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-104-01_Rev01

Die ausliegenden Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut/Umweltbelang Fläche bzw. Wald

Inanspruchnahme von Waldflächen, Flächenversiegelung durch Neubauten und Nebenanlagen, Antrag auf Genehmigung (Waldumwandlung) der unteren Forstbehörde gem. § 8 Abs. 1 LWaldG erforderlich, Kompensationserfordernis von 1:1, entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind im Antragsverfahren zu ermitteln

Schutzgut/Umweltbelang Mensch/Gesundheit/Bevölkerung

Gutachterliche Ermittlung und Bewertung von Lärmbelastungen durch Verkehr und gewerblicher Nutzung, Gebäuden; Festsetzung von Lärmkontingentierungen der Gewerbegebietsbereiche und Einordnung schutzbedürftiger Räumlichkeiten zur Lärmabgewandten Seite, Keine nachhaltige und erhebliche akustische Beeinträchtigungen bei Einhaltung erwartet

Umweltbezogene Informationen zum Baum- und Biotopschutz

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zuge der geplanten Maßnahmen erforderlich, behutsame Eingliederung der Neubauten in den Gehölzbestand, Festsetzung eines Schutzbereichs im Norden zum Schutz des Wald- und Baumbestands; geschützte Biotope im Geltungsbereich nicht vorhanden

Schutzgut/Umweltbelang Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

vorhandener Vegetationsbestand und Biotoptypen, Bewertung der Vegetationsstrukturen und der planungsbedingten Auswirkungen, erforderliche Baumfällungen und vorgesehene Ausgleichspflanzungen; Bestandsaufnahme/Kartierungen sowie deren Prüfung auf Aktualität des Vorkommens geschützter Arten einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen; Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Biotopflächen, keine erheblichen und nachhaltigen Veränderungen

Schutzgut/Umweltbelang Boden

Erhöhung des Versiegelungsanteils, Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, Bodenstruktur und Veränderung des Bodenreliefs, Bodenbeeinträchtigung sowie den Verlust der Vegetationsdecke sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen

Schutzgut/Umweltbelang Klima/Luft

keine eingriffsbedingten nachhaltigen Auswirkungen oder Geruchsbelästigungen erwartet, geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation möglich

Schutzgut/Umweltbelang Wasser

anfallendes Niederschlagswasser wird in die Seitenbereiche bzw. Freiflächen geleitet und kann dort versickern, Eingriff in das Schutzgut Grundwasser als unerheblich

Schutzgut/Umweltbelang Landschaft

Verdichtung des Bestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, am Westufer zwei baugleiche Ferienhäuser (Pfahlhäuser) im Bereich des ehemals vorhandenen Bootshauses geplant, der vorhandene baufällige Bootssteg wird durch Seeterrasse ersetzt; das Ortsbild auf der Halbinsel wird insofern verändert (Neubau und Abriß), keine weitläufige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, Inanspruchnahme der bereits anthropogen überprägten Uferbereiche des Wurlsees, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist geringfügig und durch die Bereitstellung von entsprechenden Maßnahmen, Beeinträchtigungen vermieden, verringert und kompensiert werden können

Schutzgut/Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter/Belange des Denkmalschutzes

Vorkommen von Bodendenkmalen sowie anderen Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht bekannt

Nationale und internationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“

keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungssziele und des Schutzzweckes

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Uckermärkische Seenlandschaft“

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, Zug- und Brutvögel nicht betroffen, keine Beeinträchtigung, des mit dem SPA-Gebiet in Beziehung stehenden FFH-Gebietes „Stromgewässer“, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes sowie der im Standarddatenbogen geführten SPA-Vogelarten zu erwarten

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der mit der Planungsabsicht verbundene Eingriff in Natur und Haushalt wurde bilanziert. Zur Kompensation des Eingriffs werden Randflächen innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Heckenpflanzung versehen. Nach Norden wird ein Schutzstreifen seiner natürlichen Entwicklung überlassen. Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

2. umweltrelevante Stellungnahmen

Nachfolgende umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenunterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.02.2025 bis einschließlich 27.03.2025 werden ebenfalls mit ausgelegt:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 29.08.2025 mit Aussagen:
 - 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.
- Stellungnahme des Landesbetrieb Forst, Forstamt Uckermark vom 22.08.2025 und 16.10.2025 mit Aussagen:
 - 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.
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 04.09.2025 mit Aussagen:
 - 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 Aufzuchtzeit) 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
- Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Westuckermark vom 09.10.2025 mit Aussagen:

- 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.
- Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 12.08.2025 mit Aussagen:
- 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
- Stellungnahme des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 21.08.2025 mit Aussagen
- dass einer der Naturschutzverbände beschlossen hat, keinen Umwandlungen von Wald in eine Nutzungsart mehr zuzustimmen („Moratorium“)
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö 1 vom 21.08.2025 und 29.09.2025 mit Aussagen:
- 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 Lycehnsee 4 im Außenbereich befindet und damit als Mischgebiet zu beurteilen ist. Entgegen dieser Einstufung wird darum gebeten, dass für das Grundstück Großer Lycehnsee 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.
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö 2 vom 21.08.2025 und 29.09.2025 mit Aussagen:
- dass weder in der vorliegenden Planung noch in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung auf eine mögliche Beeinträchtigung des Ferienparks eingegangen wird. Es wird daher darum gebeten, 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, Großer Lychensee 6-16 gelten sollen.

- 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 die Stadt Lychen als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet ist und damit auch gegenüber den Gästen des Ferienpark Seenland eine entsprechende Verantwortung hat

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt und auf der o.g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Mit Übermittlung Ihrer Stellungnahme erteilen Sie die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen des Planverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz und zur Datenverarbeitung durch die Stadtverwaltung Lychen finden Sie unter <https://www.lychen.de/Datenschutz>.

Verfahrensvermerk:

Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung des Erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ wurde am **06.01.2026** im Internet auf der Homepage der Stadt Lychen, gemäß Hauptsatzung veröffentlicht.

Lychen, den 06.01.2026


Bürgermeisterin

Ende der amtlichen Bekanntmachung