



Quelle: QGis, OpenStreetMap, 2024

# Stadt Lychen

Landkreis Uckermark

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow, 2. BA“

### Auslegungsvermerk:

Diese Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet eingestellt.  
 Diese Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
 Diese Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Lychen, den .....

-SIEGEL-

.....  
 Amtsvorsteher

## VORENTWURF

### Begründung

18.12.2024

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

B E G R Ü N D U N G

---



Stadtverwaltung Lychen

Am Markt 1

17279 Lychen

Ansprechpartnerin:

Frau A. Mölle

Telefon: (039 888) 60 52 43

Telefax: (039 888) 60 52 9

E-Mail: a.moelle@lychen.de

Internet: www.lychen.de

**Bauleitplanung:**

SMB

Dipl.-Ing. (FH)

Wriezener Str. 36

16259 Bad Freienwalde

Ansprechpartner:

Herr S. Müller

Telefon: (03344) 477 99 23

E-Mail: info@smb-planung.de

**Grünordnungsplanung:**

Büro für Freiraum- und

Landschaftsplanung GbR

Ulrike Katzung & Andreas Welfle

Garten- und Landschafts-  
architektin

Neubrandenburger Str. 11

17291 Prenzlau

Ansprechpartnerin:

Frau U. Katzung

Telefon: (039 84) 80 53 65

Telefax: (039 84) 80 89 28

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

Internet: www.landschaftsarchitektur-  
katzung.de

## Inhalt

### Begründung Teil I und Umweltbericht Teil II

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
1.1	Einführung und Erfordernis der 1. Änderung	7
1.2	Aufstellungsbeschluss	8
1.3	Verfahrensverlauf	8
1.4	Kartengrundlage	9
1.5	Rechtsgrundlagen	9
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
1.7	Räumlicher Geltungsbereich	10
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VOHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT</b>	<b>11</b>
2.1	Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept	11
2.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens	11
2.3	Gemeindliche Entwicklungsziele	12
2.4	Beitrag zum Klimaschutz	12
<b>3.</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>14</b>
4.1	Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEPro 2007)	14
4.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	14
4.3	Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim	14
4.4	Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen	15
4.4.1	Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP	15
4.4.2	Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde	16
<b>5.</b>	<b>DIE STADT LYCHEN - GEMEINDEPORTRAIT</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>19</b>
6.1	Lage des Plangebietes	19
6.2	Naturräumliche Gegebenheiten	19
6.3	Vorhandene Bestandsstrukturen	19
6.4	Schutzgebiete/Schutzobjekte	21
<b>7.</b>	<b>VEHRKEHRANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>22</b>

7.1	Verkehrliche Erschließung	22
7.1.1	Äußere Erschließung	22
7.1.2	Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt	22
7.2	Brandschutz	23
7.3	Technische Ver- und Entsorgung	23
<b>8.</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB</b>	<b>26</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	26
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	26
8.2	Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	27
8.2.1	Maß der baulichen Nutzung	27
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen	27
8.3	Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]	27
8.3.1	Bauweise	27
8.3.2	Baugrenzen	28
8.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	28
8.4	Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	29
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	29
8.5.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	29
8.5.2	Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
8.5.3	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	29
8.6	Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB	30
8.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).	30
<b>9.</b>	<b>HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>31</b>
9.1	Bodendenkmalpflege	31
<b>10.</b>	<b>WEITERE HINWEISE</b>	<b>32</b>
10.1	Altlasten und Bodenschutz	32
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	32
10.3	Straßenverkehrswesen	33

---

10.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Brandenburg und Vermessungsmarken	33
10.5	Kampfmittel	33
10.6	Wald- und Forstwirtschaft	33
10.7	Bau- und Kunstdenkmale	33
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>EINFÜHRUNG / ZIEL DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>36</b>
<b>13.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE / SCHUTZGÜTER</b>	<b>37</b>
13.1	Umweltbelang Fläche	37
13.2	Umweltbelang Boden	37
13.3	Umweltbelang Oberflächengewässer	38
13.4	Umweltbelang Grundwasser	38
13.5	Umweltbelang Klima	39
13.6	Umweltbelang Luft	40
13.7	Umweltbelang Flora und Biotope sowie Biologische Vielfalt	40
13.8	Umweltbelang Fauna und deren Lebensräume	41
13.9	Umweltbelang Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	41
13.10	Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	42
13.11	Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter	43
13.12	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	43

Teil I

---

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ der Stadt Lychen



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

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

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

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2024 durch Aushang in den Schaukästen und im Internet unter [www.lychen.de](http://www.lychen.de) über den Link „Bauleitplanung“ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Vorhaben entspricht den städtischen Entwicklungszielen.

## 1.3 Verfahrensverlauf

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

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

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

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

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

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht wurde auf der Internetseite der

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

*Der Verfahrensablauf wird entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.*

#### 1.4 Kartengrundlage

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros

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

Aufmaß: 06/2024

Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N

Höhensystem: DHHN 2016

Stand Kataster: 26.06.2024

Stand Eigentümerangaben: 26.06.2024

#### 1.5 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

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

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

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

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

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

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

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

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

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

Hauptsatzung der Stadt Lychen in der Fassung vom 29.03.2019

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

## 1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

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

## 1.7 Räumlicher Geltungsbereich

### Grenze und Größe des Plangebietes

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

Das zukünftige Baugebiet befindet sich westlich des Ortsteils Retzow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Retzow:

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

Gesamte Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: 46.039 m<sup>2</sup> (4,6 ha)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

### Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lychen.

## 2. PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VORHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT

### 2.1 Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

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

### 2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele

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

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

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

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

### 2.4 Beitrag zum Klimaschutz

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

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

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

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

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

### 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE

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

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

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

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

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

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

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 4. RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

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

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

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

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

### 4.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

Dem LEP HR ist im Unterpunkt 6. 8 Abs. 2 der Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung folgendes Zitat zu entnehmen: *„Für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Energieerzeugung im Außenbereich sollen entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden.“*

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

### 4.3 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Gemäß der Festlegungskarte des Integrierten Regionalplans befindet sich die Vorhabenfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus. Gemäß Punkt G 3.1 ist in den Vorbehaltsgebieten Tourismus

(VB Tourismus) den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Punkt G 3.2 sagt weiterhin, dass auch im gesamten Berliner Umland den Belangen sowie den Auswirkungen des Tages- und Ausflugstourismus ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beizumessen ist.

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

#### 4.4 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen

##### 4.4.1 Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP

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

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

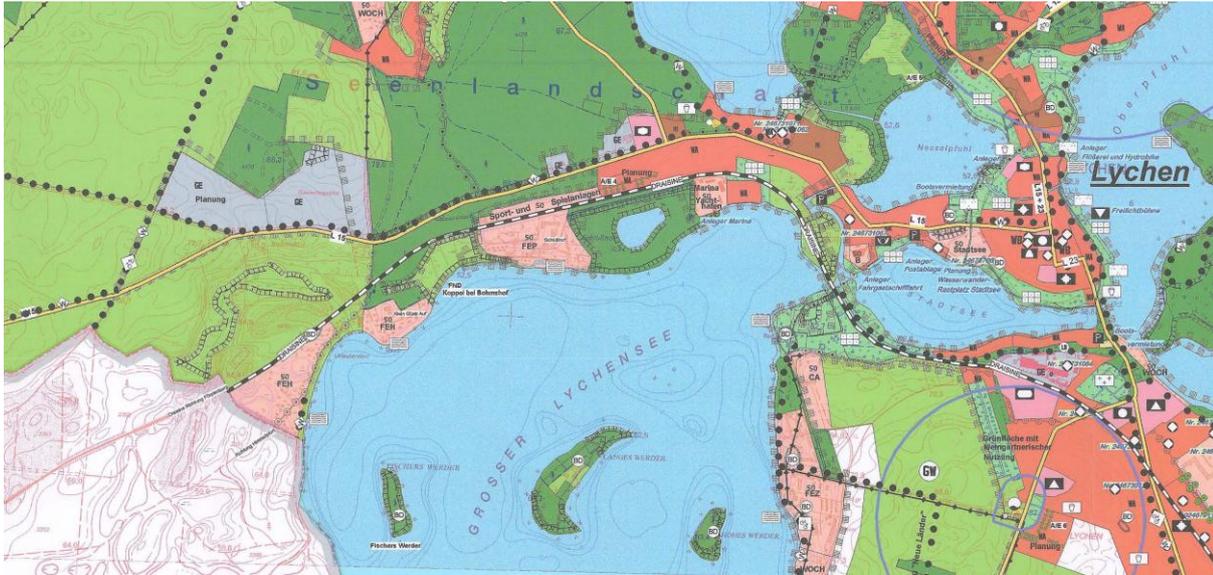


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Lychen

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde

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

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

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

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

## 5. DIE STADT LYCHEN - GEMEINDEPORTRAIT

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

Lychen ist ein Grundzentrum mit einer Gebietsfläche von 111,98 km<sup>2</sup> mit 3139 Einwohnern (Stand: 31.12.2023 [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)) und befindet sich bei einer mittleren Höhe 60 m ü. NHN.

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

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

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

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

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

## 6. GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHS

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

### 6.1 Lage des Plangebietes

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

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

### 6.2 Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

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

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

### 6.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

#### Gegenwärtige Nutzungen

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

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

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

### Nachbarschaftliche Belange

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

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

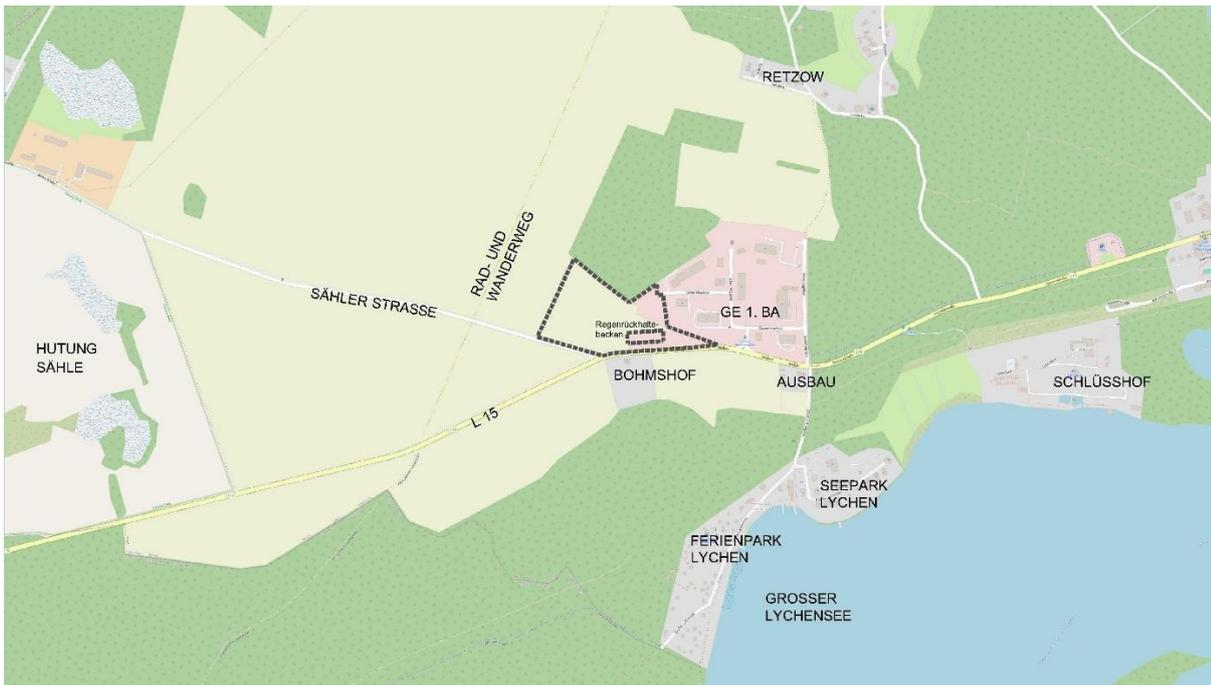


Abbildung 3: Darstellung der umliegenden Nutzungen, Quelle: QGis 2024

### Vorbelastungen / Emissionsquellen

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

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

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

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

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

#### 6.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte

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

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

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

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Wasserschutzgebiete

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser

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

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7. VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

#### 7.1.1 Äußere Erschließung

Als äußere Erschließung soll die Zufahrt, ausgehend von der L 15 über die bestehenden Erschließungswege des GE 1. BA dienen. Im Verfahren des GE 1. BA wurde hierfür eine Kreuzung an der L 15 neu geschaffen. Somit ist keine neue Zufahrt ausgehend von der Landesstraße in Richtung GE 2. BA erforderlich. Es ist auch keine Zufahrt über die Sähler Straße beabsichtigt.

Die Erschließungsstraße nach Westen im GE 1. BA wird dadurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben. Sie ist mit einer zwei-spurigen Fahrbahnbreite von 6,50 Metern und einem 1,5m-breitem einseitigen Gehweg dafür umfangreich konzipiert und dimensioniert.

#### 7.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehruzufahrt

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

Einseitiges Parken ist auf der Planstraße A erlaubt.

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

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

#### Erschließung des Regenrückhaltebeckens

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

Der Zweckverband ist sich bewußt, die Zuwegung wiederherzustellen. Wie und auf welche Art und Weise wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens geklärt. Die Zufahrt, ausgehend von der bestehenden Straße im GE 1. BA wird festgesetzt (s. Panteil A).

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Eine tüchtige Zufahrt über die L 15 besteht nicht. Es ist lediglich eine Einfahrtmöglichkeit ausgehend von der L 15 vorhanden.

Der Zweckverband Westuckermark möchte sich die Zuwegung erhalten und zudem einen Aufstellbereich für ein Wartungsfahrzeug herstellen. Eine entsprechende Abstellfläche (6,50 x 3,0 m) wird im Bebauungsplan festgesetzt (s. B-Plan Planteil I und Begründung Nummer 9.5). Notwendige Bodenbewegungen zur Herstellung einer tragfähigen planaren Fläche obliegen dem Zweckverband.

## 7.2 Brandschutz

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.3 Technische Ver- und Entsorgung

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

### Trinkwasser

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

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

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

Es ist beabsichtigt diese Leitung umzuverlegen, um dem Gewerbegebiet genügend überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Abwasser

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

Eine Abfrage entsprechender Entsorgungsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Elektroenergie/Stromversorgung

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

Eine Abfrage entsprechender Entsorgungsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Telekommunikation

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

Eine Abfrage entsprechender Telekommunikationsunternehmen erfolgt im weiteren Planverfahren bzw. Rahmen der Erschließungsplanung.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Niederschlagsentwässerung

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

Weiterhin ist beabsichtigt, dass auf den Dächern und befestigten Flächen anfallende Wasser in das Regenrückhaltebecken zu leiten und dort zu versickern, ehe es in die öffentliche Kanalisation geleitet wird. Die Anschlussmöglichkeiten hierfür sind gegeben. Ob das Abwassernetz die erforderlichen Einleitkapazitäten leisten kann, wird im weiteren Verfahren geklärt. Zunächst gilt die Aussage, dass das Becken seinerzeit nur für das GE 1. BA konzipiert wurde.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Abfallentsorgung

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Löschwasserversorgung

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Gasversorgung

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

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

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

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

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

Zugangsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Betreiber/Dienstleister im Zuge der Bauausführung vor Ort abzustimmen.*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

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

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

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

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

*Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind allgemein zulässig:

- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Tankstellen**
- **sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.**

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- **für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
- **Vergnügungsstätten als eigenständige Einrichtungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)**

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

**Nicht zulässig sind großflächige Freiflächen-Solaranlagen, die nicht der Versorgung der baulichen Anlagen (Eigenversorgung) dienen.**

*Der Ausschluss begründet sich in dem Planungsziel der Stadt, hier örtliches Gewerbe anzusiedeln und städtische Einrichtungen zu schaffen.*

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

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

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

### 8.2.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

### 8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung

- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3.1 Bauweise

*Die im § 22 Abs. 1 bis 3 der BauNVO möglichen wählbaren Bauweisen treffen für Gewebebauten nicht immer und/exakt zu. Daher wählt der Bebauungsplan den Abs. 4. Damit wird eine von der offenen*

*Bauweise abweichende Regelung getroffen, um Gebäudelängen über 50 m hinaus zu ermöglichen, die bei Gewerbebauten oftmals erreicht werden.*

**Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die maximale Länge der für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen wird durch die maximale Entfernung zweier gegenüberliegender Baugrenzen definiert.**

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

### 8.3.2 Baugrenzen

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

*Es wurden Baugrenzen in einem Abstand von 5 Metern zu der nördlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt. Nach Osten orientiert sich der Baugrenzverlauf anhand der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Zu den Leitungen wird ein Abstand von ca. 5 Metern eingehalten.*

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

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

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

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

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

### 8.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

*Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Bebauungsplan legt diesen Wert gemäß § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest, um dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu geben, auf der Gewerbegebietsfläche flexibel planen zu können und bauliche Erweiterungen bedarfsgerecht zu ermöglichen.*

*Dies ist bei gewerblich bis industriell geprägten Standorten regelmäßig erforderlich, um dem nutzungstypisch hohen Bebauungsgrad zu entsprechen.*

*Dennoch sollte bei der Genehmigungsplanung im Rahmen des Bauantrags die Versiegelung auf das notwendigste reduziert werden.*

Die bei der gewählten GRZ von 0,8 nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert Prozent ist nicht zulässig.

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

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

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

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

##### 8.5.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

##### 8.5.2 Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Sukzession; und somit sich selbst zu überlassen.

*Mit der Festsetzung der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und der Waldfläche entwickelt werden.*

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

Auf den geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Strauchpflanzungen vorzunehmen, die vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird. Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

#### Gehölzliste für Strauchpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix spec.</i>	Weiden-Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

*Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Biotopfunktion, der Strukturreichtum sowie die Entwicklung von natürlichen Bodenverhältnissen zu mindestens auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches erhöht werden. Zugleich wird der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Eingrünung des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Sträucher sollen entsprechend geeignete Gehölze verwendet werden.*

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

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

**8.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).**

*Auf dem Flurstück 44 wird eine Fläche als Stellplatz zugunsten des Zweckverbands Westuckermark festgesetzt.*

## 9. HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

### 9.1 Bodendenkmalpflege

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Bei Nichtbetroffenheit werden sie entfallen und als weitere Hinweise allgemeingeltend aufgeführt.*

## 10. WEITERE HINWEISE

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

Sie sind für die nachfolgende weitere Planungen relevant.

*Bei Nichtbetroffenheit werden sie entfallen.*

### 10.1 Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

### 10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

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

### 10.3 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

### 10.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Brandenburg und Vermessungsmarken

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 10.5 Kampfmittel

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 10.6 Wald- und Forstwirtschaft

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

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 10.7 Bau- und Kunstdenkmale

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche ca.	46.039 m <sup>2</sup>	4,60 ha
Gewerbegebiet	31.652 m <sup>2</sup>	3,17 ha
Verkehrsflächen	2.390 m <sup>2</sup>	0,24 ha
Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	2.075 m <sup>2</sup>	0,20 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.348 m <sup>2</sup>	0,33 ha
Flächen für Wald	6.573 m <sup>2</sup>	0,66 ha

Teil II

---

## Umweltbericht

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

## 12. EINFÜHRUNG / ZIEL DER UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist Ziel der Umweltprüfung, alle für die Bauleitplanung umweltrelevanten Belange in einem Umweltbericht zusammenzuführen. Demnach ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 18 BNatSchG zu bearbeiten und die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a (2) BauGB zu berücksichtigen sein. Diese sind mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange zu verknüpfen. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB beispielsweise die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In diesem Zusammenhang gilt neben dem Artenschutz als einfacher Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) besondere Aufmerksamkeit den artenschutzrechtlichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Hierzu gehören der artenschutzrechtliche Gebietsschutz (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) und die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf wird aufgefordert, den Umfang und Detaillierungsgrad für die in der Abwägung zu betrachtenden Umweltbelange festzulegen und in diesem Zusammenhang, vorhandene Untersuchungsergebnisse bereitzustellen.

## 13. BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE / SCHUTZGÜTER

### 13.1 Umweltbelang Fläche

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Das Plangebiet ist zum weitaus überwiegenden Teil durch brachliegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die westlich des Geltungsbereichs in intensive Ackernutzung übergeht. Im östlichen Bereich haben sich durch Spontanaufwuchs Vorwaldstadien gebildet. In den Randbereichen im Norden und Süden sind kleinflächig Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Im Norden grenzen Waldbestände, im Süden Verkehrsflächen und im Osten Gewerbegebietsflächen an den Geltungsbereich. Zudem sind kleinflächig Anlagen der Regenentwässerung (Schächte) vorhanden, die im Zusammenhang mit dem vom Geltungsbereich vollständig umschlossenen Regenwasserrückhaltebecken zu sehen sind.

Die folgende Tab. 1 zeigt die derzeitige Flächennutzung und die flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen.

Tab. 1: Übersicht der Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	% des Geltungsbereichs
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Brache)	34.854	75,7
Vegetationsfläche, sonstige	2.280	5,0
Wald	8.902	19,3
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>46.039</b>	<b>100</b>

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit der ausgewiesenen Verkehrsfläche und der im Bebauungsplan (BP) festgesetzten GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet kann sich der Versiegelungsgrad auf maximal rund 60 % erhöhen. Somit verbleiben als unbebaute Fläche mindestens 18.327 m<sup>2</sup>, die als Vegetationsfläche genutzt bzw. als Wald erhalten werden.

### 13.2 Umweltbelang Boden

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

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

Die MMK<sup>1</sup> weist für das gesamte Planungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm (D2a) aus.

Entsprechend dem „Fachinformationssystem Boden“ des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg werden für den Geltungsbereich überwiegend Braunerden aus Sand, teilweise

<sup>1</sup> Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung; WWW.GEO.BRANDENBURG.DE, 14.10.2024

lessiviert, über Schmelzwassersand angezeigt.<sup>2</sup> Gering verbreitet können zudem Fahlerde-Braunerden und lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm bzw. lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm angetroffen werden. Mit einem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial von überwiegend <30 und verbreitet 30 bis 50 sind diese Bereiche als Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung einzustufen. Als dominierende Oberbodenart wird feinsandiger Mittelsand benannt. Folglich ist die Wasserdurchlässigkeit als extrem hoch und die Feldkapazität als äußerst gering einzuschätzen.

Für den hier beschriebenen Standort zeigt sich eine sehr geringe bis geringe Erosionsgefährdung des Oberbodens durch Wasser. Hingegen ist die Erosionsgefährdung durch Wind als sehr hoch bis mittel einzustufen. Die Bindungsstärke gegenüber Schwermetallen wird als sehr hoch bis hoch angegeben.

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch das geplante Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und der Straßenverkehrsfläche ist eine Erhöhung des Versiegelungsanteils um rund 60 % möglich. Im Rahmen der Bilanzierung wird die vorhandene und die geplante Versiegelung gegenüberzustellen sein. Neben Vermeidungsmaßnahmen wird im vorliegenden Vorentwurf zunächst die Anpflanzung von mehrreihigen Hecken als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden festgeschrieben. In der Folge werden weitere Maßnahmen zu entwickeln sein, die den Eingriff kompensieren.

### 13.3 Umweltbelang Oberflächengewässer

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

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

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann demnach ausgeschlossen werden.

### 13.4 Umweltbelang Grundwasser

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasserhaupt Einzugsgebiet der Havel, im dortigen Teileinzugsgebiet Obere Havel II. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 bis 20 m u. GOK. Es ist kein großflächig nutzbarer Grundwasserleiterkomplex 1 vorhanden. Der Grundwasserleiterkomplex 2 setzt sich überwiegend aus saale- bis spätelsterkaltzeitlichen Sanden und Kiesen, untergeordnet miozänen Sanden, zusammen und ist weitgehend von vorwiegend Geschiebemergel bedeckt. Er wird in

---

<sup>2</sup> WWW.GEO.BRANDENBURG.DE, 14.10.2024

Tiefen von 60 bis 80 m erwartet. Die Mächtigkeit wird zwischen 3 bis >50 m eingeschätzt. Für den Planbereich sind keine gespannten Verhältnisse des Grundwasserleiters vermerkt.<sup>3</sup>

### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die Erhöhung der Versiegelungsrate wirkt sich negativ auf die natürlichen Bodenfunktionen aus, jedoch wird den späteren Grundstückseigentümern empfohlen, dass anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. in einer Zisterne zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus wird im weiteren Planverfahren zu prüfen sein, ob der anfallende Niederschlag zunächst in dem Regenwasserrückhaltebecken versickern kann, ehe es der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Inwieweit eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt, ist demnach detaillierter im weiteren Verfahren zu prüfen.

## 13.5 Umweltbelang Klima

### Kurzbeschreibung des Zustandes

Lychen liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Gemäß den Angaben des Landschaftsplan der Stadt Lychen<sup>4</sup> unterliegt Lychen einem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Templin herrschen somit vielfach ozeanisch wintermilde und sommerkühle Temperaturen.<sup>5</sup> Der Winter ist durch den Wechsel von Frost- und Tauwetter gekennzeichnet. Für die zweite Märzhälfte wird ein Temperaturanstieg dokumentiert, der sich jedoch aufgrund des Einflusses von nördlich hinzufließender Kaltluft kaum fortsetzt. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt zwischen 7,5°C und 8,25°C. Im Januar beträgt das Temperaturmittel zwischen -1,5°C und -0,5°C, so dass der Geltungsbereich innerhalb des winterkältesten Raums im Land Brandenburg liegt. Die mittlere Temperatur im Juli liegt bei nahezu konstanten 16,5°C bis 18,0°C.

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

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

Die landwirtschaftlichen, derzeit brachliegenden Flächen mit der hier gegebenen Oberbodenart Sand sind mit einer oftmals lückigen Vegetationsschicht bedeckt und demnach als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

---

<sup>3</sup> [HTTPS://APW.BRANDENBURG.DE](https://apw.brandenburg.de), abgerufen am 16.12.24. und LGRB: Atlas der Geologie von Brandenburg, 2002.

<sup>4</sup> 2004, zuletzt geändert 2015.

<sup>5</sup> LANDKREIS UCKERMARK: LRP, 1996.

Infolge der veränderten Baustrukturen wird es zur Veränderung der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich kommen. Zusätzlich werden Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt. Dies wird durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils um maximal 60 % forciert.

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

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

### 13.6 Umweltbelang Luft

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht wahrnehmbar.

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch die Zunahme der verkehrlichen Belastung sowie durch die Nutzung und Energieversorgung im Geltungsbereich können Veränderung der lufthygienischen Situation nicht ausgeschlossen werden.

### 13.7 Umweltbelang Flora und Biotope sowie Biologische Vielfalt

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Die am Standort potenziell natürlich vorkommende Waldgesellschaft „Fluttergras-Buchenwälder“<sup>6</sup> ist nicht mehr anzutreffen.

Der Geltungsbereich stellt sich zum Großteil als sandiger, brachliegender Acker dar (rund 76 %), der zum Zeitpunkt der Begehung nicht vollständig mit verschiedenen Gräser und Stauden bedeckt war. Rund 19 % der Fläche ist den Kiefern-Vorwäldern zuzurechnen. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Flächennutzungen sind Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Prägung sowie kleinflächige Gehölze vorhanden. Die biologische Vielfalt ist als mittel zu bezeichnen.

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

*In der Folge der Umsetzung der Planungsinhalte kommt es vornehmlich zu einem Verlust von Ackerfläche und geringfügig von angrenzenden Gras- und Staudenfluren. Aufgrund dessen ist von einem unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Flora und Biotope auszugehen. Im Rahmen der Planung wird die Vermeidung von Eingriffen weiter forciert, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht zu erbringen sein werden. Durch die geplanten Anpflanzungen ist eine Aufwertung der biologischen Vielfalt zu erwarten.*

---

<sup>6</sup> [HTTPS://WWW.FLORAWEB.DE/LEBENSGEMEINSCHAFTEN/VEGETATIONSKARTE.HTML](https://www.floraweb.de/lebensgemeinschaften/vegetationskarte.html), abgerufen am 16.12.2024.

### 13.8 Umweltbelang Fauna und deren Lebensräume

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Von herausragender Bedeutung für Wirbellose sind die verschiedenartigen und selten gemähten **Gras- und Staudenfluren**, dabei insbesondere die der **offenen ruderalen Brache**, die über 75 % des Geltungsbereichs einnehmenden. So werden dies Biotopstrukturen in sämtlichen Lebensstadien von Tagfaltern, Laufkäfern, Heuschrecken, Hautflügler u. a. aufgesucht, wobei deren Vorkommen von der Vegetationsbedeckung, Belichtung des Bodens, des Feuchtegrades sowie vom Vorkommen bzw. Fehlen von bestimmten Futterpflanzen und verschiedenen Klein- und Sonderstrukturen bestimmt werden. So dienen Altgras und tote Stauden als Gesamtlebensraum, in dem die Fortpflanzung, Überwinterung und die Nahrungssuche stattfindet. In derartigen trockenen Biotopstrukturen können sich auch Zauneidechsen einfinden. Darüber hinaus kommen auch Säugetierarten vor, wie verschiedene Mausarten, Steinmarder, Feldhase, Fuchs u. a. Durch die Vielzahl an Insekten werden zudem Fledermäuse angelockt, die über diesen Flächen jagen. Weiterhin nutzen diese Vegetationsbestände Bodenbrüter gerne zur Brut, wie bspw. die Feldlerche.

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

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird weitgehend mit dem Verlust von Biotopstrukturen der Ackerbrache einhergehen, die für verschiedene faunistische Arten als Lebensraum von Bedeutung sind. Zudem ist davon auszugehen, dass sich eine geringfügige Beeinträchtigung der Fauna durch die Steigerung der Nutzungsintensität einstellt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sind eventuell artenschutzfachliche Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen, um die ökologische Funktion der ggf. vom Eingriff betroffenen Lebensräume im räumlichen Zusammenhang zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Anlage einer ca. 420 m langen und 5 m breiten Hecke entlang der Landesstraße L 15 und dem Weg nach Sähle sowie im Übergang zur freien Landschaft wird den Lebensraum für die vorhandenen Arten maßgeblich aufwerten und sogleich Lebensraum für bisher nicht anzutreffende Arten schaffen.

### 13.9 Umweltbelang Landschaft / Orts- und Landschaftsbild

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Retzow 2. BA“ liegt im Bereich des „Neustrelitzer Kleinseenlandes“, der sich zwischen Rheinsberg über Fürstenberg bis nach Brüsenwalde erstreckt. Diese Landschaft wird der Großlandschaft „Mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet.<sup>7</sup> Kennzeichnend für diese Landschaft ist ein flach- bis mittelreliefiertes Hügelland mit Höhen zwischen 80 bis 150 m, welches durch zahlreiche Seen, insbesondere Rinnenseen und Talrinnen, die in verschiedenen Richtungen verlaufen, unterbrochen wird. Während im Raum Lychen Zens- und Platkowsee zu den langgestreckten, tiefen Rinnenseen

---

<sup>7</sup> [HTTPS://WWW.METAVER.DE/KARTENDIENSTE](https://www.metaver.de/kartendienste), abgerufen am 16.12.2024.

gehören, wird der Große Lychensee den Beckenseen zugeordnet. Darüber hinaus wechseln sich einige Lehmplatten mit Endmoränenhügeln, Dünen und Talsandflächen ab.

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

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

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

### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

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

Durch die 3-reihige Heckenpflanzungen der Geltungsbereichsgrenze im Süden und Westen sowie dem Erhalt der Vorwaldstadien im Osten und Südosten des Geltungsbereichs wird das Gewerbegebiet in die Landschaft ausgesprochen gut eingebunden und das Landschaftsbild zugleich deutlich aufgewertet.

## **13.10 Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung**

### Kurzbeschreibung des Zustandes

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie gesundheitliche Aspekte, insbesondere Lärm und Geruch, sowie die regenerativen Aspekte, wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität, von Bedeutung.

Lärmbelastungen wurden im Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Begehungen nicht bemerkt. Jedoch ist davon auszugehen, dass zu bestimmten Zeiten die Gewerbebetriebe und der Verkehr auf der Landesstraße L 15 als Lärmemittenten zu beschreiben sind.

Für Erholung und Freizeit stellt das Landschaftsbild die natürliche Voraussetzung dar. Aufgrund dieser Tatsache wird die Ästhetik der Landschaft vor allem für das Erlebnispotential und damit ihre Nutzbarkeit für Erholungssuchende bewertet. Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Aktivitäten oder Nutzungsmöglichkeiten für eine natur- und landschaftsbezogene Erholung erkennbar. Am Großen Lychensee, südlich in rund 600 m Entfernung gelegen, befinden sich mehrere Wochenend- und Ferienhausgebiete, die jedoch bedingt durch das Geländere relief und den waldartigen Bewuchs sowohl vom 1. als auch 2. BA des Gewerbegebietes räumlich und optisch getrennt sind. Dies gilt ebenso für den nördlich gelegenen Ortsteil Retzow, der neben mehreren Ferienunterkünften auch einen Exotik-Kunst-Garten mit seltenen Pflanzen, exotischen Tieren sowie eine Ausstellung für Malerei, Plastik und Fotografie beherbergt, mit angeschlossenem Café.

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch die vorgesehene Gewerbeansiedlung wird es zu einer Erhöhung der betriebsbedingten Lärmbelastung durch die Zunahme der An- und Abfahrten der Gewerbetreibenden sowie der Ver- und Ent-sorgungsfahrzeuge kommen. Hierbei ist besonders der Bohmshof mit Wohnnutzung zu beachten, der sich auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 15 befindet.

Durch die geplante Bebauung wird die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Geltungsbereich unverändert bleiben.

### 13.11 Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Für den Geltungsbereich sind keine vom Menschen gestaltete Landschaftsteile bekannt, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.<sup>8</sup>

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Sollte sich im Rahmen der Beteiligung herausstellen, dass Vorkommen von Bodendenkmalen gegeben sind, so werden die Bodeneingriffe möglichst so schonend ausgeführt, dass die vorhandenen Bodendenkmale nicht berührt werden. Anderenfalls wird eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

### 13.12 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

#### Kurzbeschreibung des Zustandes

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Uckermärkische Seen“. Zudem schließt er im Norden und im Süden entlang der Landesstraße L 15 unmittelbar an das SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“.

---

<sup>8</sup> [HTTPS://GEOPORTAL.BRANDENBURG.DE](https://geoportal.brandenburg.de), abgerufen am 17.12.2024.

Im Westen in einer Entfernung von rund 1 km befindet sich das FFH-Gebiet und gleichnamige Naturschutzgebiet „Hutung Sähle“.

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht existent.

#### Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Ob eine Beeinträchtigung des SPA-Gebietes zu erwarten ist, wird Gegenstand der tiefergehenden Umweltprüfung sein, die im Rahmen der Entwurfsbearbeitung durchzuführen ist. Eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgebiete wird hingegen ausgeschlossen.