

Vermerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Zum Landweg“ am Wurlgrund 0047/2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.01.2024 um Äußerung gebeten. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden anhand einer Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 16.02.2024 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Landesamt für Arbeits- und Verbraucherschutz und Gesundheit Abteilung Arbeitsschutz
- NBB Netzgesellschaft Berlin/Brandenburg mbH & CoKG Regionalcenter Süd
- Naturpark Uckermärkische Seen
- Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH
- Gemeinde Boitzenburger Land
- Stadt Fürstenberg/Havel
- Stadtverwaltung Templin

Es wird davon ausgegangen, dass diese in ihren Belangen nicht betroffen sind

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ab:

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
<p>Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt</p> <p>Schreiben vom: 19.02.2024</p>	<p>4. Weiter gehende Hinweise</p> <p>0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:</p> <p>1 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Bauordnungsamt Rechtliche Bauaufsicht – Bauplanung Frau Bredendiek – 4563</p> <p>Dem SG Bauplanung liegen die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark – Barnim zur Kenntnisnahme vor. Diesen kann entnommen werden, dass der Planungsabsicht derzeit keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Ergänzend wird vorsorglich auf den im Entwurf vorliegenden Integrierten Regionalplan verwiesen, der für den Geltungsbereich und das Umfeld ein Vorbehaltsgebiet Tourismus vorsieht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB innerhalb des Aufstellungsverfahrens i.S. des Gegenstromprinzips ein ständiger Abgleich mit dem Verfahrensstand des Integrierten Regionalplan Uckermark – Barnim erforderlich sein wird.</p> <p>Die Gemeinde sollte vorsorglich in den Planunterlagen mit den aktuellen als auch den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätze umgehen, um dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gerecht zu werden, da der Integrierte Regionalplan während des Aufstellungsverfahrens wirksam werden könnte.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde: Herr Dr. Schulz -2463</p> <p>Die in den vorgelegten Unterlagen getätigten Aussage zu Bodendenkmalen sind unvollständig.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Das Vorhaben gibt den Belangen des Tourismus und der Erholung mit der Errichtung von Wochenendhäusern und dem Erhalt von Waldflächen besonderes Gewicht gegenüber einer möglichen Wohnnutzung.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist korrekt, dass sich derzeit keine bekannten Bodendenkmale im Plangebiet befinden. • Aufgrund der siedlungstopografisch günstigen Situation und bekannten Bodendenkmalen im Umfeld sind hier mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten. Nachrichtliche Übernahme folgender Punkte: • Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. • Art und Umfang möglicher archäologischer Untersuchungen hängen direkt vom Umfang der Erdeingriffe ab. <p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 28.06.2023 (GVBl. I/23, Nr. 16) <p>Ordnungsamt</p> <p>Brandschutzdienststelle / Vorbeugender Brandschutz: Herr Häusler -1838</p> <p>Löschwasserversorgung: Zur Erschließung eines Grundstückes gemäß Baugesetzbuch gehört die gesicherte Versorgung mit Löschwasser. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Erschließungspflicht in Bebauungsplangebietten darzustellen, dass die ausreichende Löschwassermenge vorhanden ist. Die erforderliche Löschwassermenge für Bauvorhaben wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW).</p> <p>Flächen für die Feuerwehr: Ggfs. erforderliche Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in</p>	<p>Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme folgender Punkte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. • Art und Umfang möglicher archäologischer Untersuchungen hängen direkt vom Umfang der Erdeingriffe ab. <p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 28.06.2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>der gültigen Fassung entsprechen (VV TB Bbg).</p> <p>Die Stellungnahmen Landwirtschaft und Umweltamt Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde werden nachgereicht.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und der Flächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landkreis Uckermark, UNB</p> <p>Schreiben vom: 23.05.2024</p>	<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Landwirtschaft und Umweltamt</p> <p>Untere Naturschutzbehörde – UNB: Herr Stangenberg (-1768)</p> <p>Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzarbeiten.</p> <p>Die Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Lychen sind hierbei zu berücksichtigen. Es ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit der Benennung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstellen.</p> <p>1 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Landwirtschaft und Umweltamt</p> <p>Untere Naturschutzbehörde – UNB: Herr Stangenberg (-1768)</p> <p>1. In der Vorhabenbeschreibung (S. 12) wird zutreffend dargelegt, dass der geplante Geltungsbereich des vBP westlich und östlich direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ grenzt. Im Rahmen des Planverfahrens ist gemäß der Anlage 2 der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Ent-</p>	<p>Die Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts und zur Beachtung des Landschaftsplans der Stadt Lychen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist Teil des Umweltberichts wie auch die Vorprüfung zum anliegenden Europäischen Vogelschutzgebiet "Uckermärkische Seenlandschaft".</p> <p>Teil der Planungen sind Aufwertungen im Vorhabenbereich durch Bepflanzungen von Bäumen und Hecken sowie durch den Erhalt von Bäumen. Der Eingriffs- und Ausgleichplan ist Teil des Umweltberichts wie auch die Kartierungen der Gehölze und Arten sowie ihrer Lebensstätten.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>wicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg“ eine entsprechende Vorprüfung durchzuführen.</p> <p>2. Für die durch die Umsetzung der Planungen verlorengehenden Strukturen und Lebensräume sind entsprechende Aufwertungen im Vorhabenbereich zu schaffen. Planungen hierzu sind im Eingriffs-/Ausgleichsplan vorzusehen. Die Kartierungen der Gehölze sowie der Arten- und Lebensstätten sind in den Umweltbericht zu integrieren.</p> <p>3. Es ist eine Zustimmung der Forstbehörde zur erforderlichen Waldumwandlung einzureichen.</p> <p>4. Für die durch die Planungen nicht betroffenen Gehölze ist eine Erhaltungsfestsetzung in den vBP aufzunehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag René Harder Amtsleiter</p>	<p>Als Teil des vB-Planes wurden Waldflächen und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt, um vorhandene Gehölze langfristige zu sichern.</p> <p>Die Zustimmung der Forstbehörde steht in Aussicht. Eine entsprechende Kompensationsfläche für die Waldumwandlung konnte akquiriert werden und wird durch den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden. Die entsprechenden Bedarfe und Nachweise Kompensationsflächen für die Waldumwandlung sind Teil der Begründung.</p> <p>Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Ferienhausgebietes werden Nadelholzforsten mit Laubholzarten, die zugleich als Erholungswald ausgewiesen sind, in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine 3.587 m² große Waldfläche.</p> <p>Mit der Stellungnahme des Forstamtes Uckermark als untere Forstbehörde vom 29.01.2024 zum Vorentwurf wurde das Kompensationserfordernis von 1:1 festgehalten. Im Nachgang wurde das Kompensationserfordernis auf Grund der Ausweisung als Erholungswald auf 1:2 erhöht. Demnach ist eine Fläche mit einer Größe von 7.174 m² für die Kompensation vorzuhalten. In Abstimmung mit dem Forstamt Uckermark können 3.587 m² als Erstaufforstung und 3.587 m² durch Waldumwandlung bzw. Waldrandgestaltung als Kompensation anerkannt werden.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
		<p>Durch Unterstützung des Forstamtes Uckermark konnte der Kontakt zu einem Flächeneigentümer von Erstaufforstungsflächen hergestellt werden. Dabei handelte es sich um zwei Flächen. Während die eine Fläche zu klein ist, weist das Flurstück 81 in der Gemarkung Storkow, Flur 6 mit einer Größe von 5.466 m² eine ausreichende Größe für die erforderliche Erstaufforstung von 3.587 m² auf .</p> <p>Eine Erstaufforstungsgenehmigung für die Fläche liegt bislang nicht vor, jedoch haben das zuständige Forstamt Uckermark und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark bei Vorabsprachen entsprechende Zustimmung signalisiert.</p> <p>Die für einen Waldumbau erforderliche Fläche wird von der Stadt Lychen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um das Flurstück 39 in der Gemarkung Lychen, Flur 21. Innerhalb dieses großräumigen Flurstücks stehen ca. 5.000 m² für den Waldumbau von Nadelholz- in Laubwaldforst zur Verfügung.</p>
<p>Gemeinsame Landesplanung Bln-Bbg GL 5</p> <p>Schreiben vom: 12.02.2024</p>	<p>(x) Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw.13 des Landesplanungsvertrages (x) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: (x) Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p>Zielmitteilung/ Erläuterungen: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat am 18.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Landweg" am Wurlgrund beschlossen. Das Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohn-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>hauses und die Errichtung von vier Wochenendhäusern.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Retzow, Flur 3, Flurstück 115. Der Geltungsbereich hat einen</p> <p>Flächenumriss von ca. 0,6 ha, Dieser ist im wirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als Sondergebiet Wochenendhausgebiet gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im südlichen Bereich nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p> <p>Für die Bewertung sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen • Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption - EEO) • Z 5.6 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung • Z 5.7 LEP HR Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Wachstumsreserve — WR) <p>Der Geltungsbereich der eingereichten Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an und ist damit mit Ziel 5.2 LEP HR vereinbar.</p> <p>Die Stadt Lychen ist gemäß LEP HR kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR).</p> <p>Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha/ 1.000 Einwohner) kann die Stadt — neben den quantitativ nicht begrenzten Möglichkeiten der Innenentwicklung — zusätzliche Wohnsiedlungsflächen entwickeln. In der Stadt Lychen wurden zum amtlichen Stichtag 31.12.2018 durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 3178 Einwohner gezählt. Daraus ergibt sich für die Gemeinde eine EEO von 3,2 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren (Z 5,5 Absatz 2 LEP HR).</p> <p>Die Stadt Lychen ist gemäß Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim ein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Eine Wachstumsreserve (2 ha/ 1.000 Einwohner) zusätzlich zur EEO kann somit beansprucht werden. Die Einwohnerzahl im Grundfunktionalen Schwerpunkt (Ortsteil Lychen) betrug 2.640 (amtlicher Stichtag 31.12,2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Somit stehen für den als GSP definierten OT Lychen zusätzlich zur EEO 5,3 ha WR für die Wohnsiedlungsflächenent-</p>	

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>wicklung zur Verfügung.</p> <p>Bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Zielfragen und durch die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bisher Planungen bekannt, die — bei Rechtskraft des Planes - insgesamt 1 ha EEO für Wohnsiedlungsflächen in Anspruch nehmen',</p> <p>Die vorliegende Planung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen FNP. Es handelt sich um einen Fall der Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR2. Die in dem Geltungsbereich geplante Wohnsiedlungsfläche wird somit nicht auf die der Stadt Lychen nach Ziel 5,5 Abs. 2 LEP HR zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) von ca. 3,2 ha angerechnet.</p> <p>Hinweis: Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023)</p> <p>Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Uckermark-Barnim hat am 28. Juni 2023 den Entwurf zum integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen (Beteiligungsverfahren fand vom 31. Juli 2023 bis 02. Oktober 2023 statt). Der Entwurf des Regionalplans sieht an dieser Stelle ein Vorbehaltsgebiet Tourismus vor.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. 1 S. 235</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35;</p> <p>Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim,</p> <p>in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320</p> <p>Entwurf des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Entwurf 2023) vom 28.06.2023, öffentlich ausgelegt vom 31.07. bis 02.10.2023, im Internet aufrufbar unter hops://uckermark-barnim.de/regionalplan/integrierter-regionalplan-ub/</p> <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p>	<p>Das Vorhaben gibt den Belangen des Tourismus und der Erholung mit der Errichtung von Wochenendhäusern und dem Erhalt von Waldflächen besonderes Gewicht gegenüber einer möglichen Wohnnutzung.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: GL5.MIL@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf 	
<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</p> <p>Schreiben vom: 25.Jan.24</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planungsvorhaben wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	
<p>Landesamt für Umwelt Abt. Techn. Umweltschutz 2</p> <p>Schreiben vom: 07.02.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark.</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>
<p>MLUK</p> <p>Schreiben vom: Di 16.01.2024 14:17</p>	<p>Sehr geehrter Herr Huesmann, vielen Dank für Ihren E-Mail vom 15. Januar 2024 mit welchem Sie das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens einbeziehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass potentiell betroffene Belange in den Bereichen Wasser, Boden, Forst, Landwirtschaft, Fischerei, Bodenordnung, Naturschutz, Klima, Abfall und Immissionsschutz hier zuständigkeithalber von den nachgeordneten und unteren Behörden vertreten werden. Diese sind insbesondere das LfU, das LELF, der LFB sowie die Landkreise und kreisfreien Städte als untere Bodenschutzbehörden, Wasserbehörden, Abfallwirtschaftsbehörden, Naturschutzbehörden, Landwirtschaftsbehörden und Fischereibehörden. Bei entsprechenden Anknüpfungspunkten ist darüber hinaus eine Beteiligung der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Das MLUK wird aus dem weiteren Verfahren entfernt.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Die Notwendigkeit einer darüber hinaus gehenden, gesonderten Beteiligung des MLUK ist vorliegend nicht ersichtlich. Auf ministerieller Ebene erfolgt weder eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen noch eine Überprüfung des gewählten Kreises der Beteiligten. Die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen potentiell betroffenen öffentlichen Stellen trägt vielmehr der Planungsträger.</p> <p>Von einer Beteiligung des MLUK in gleichgelagerten Verfahren bitte ich daher künftig abzusehen, es sei denn Sie haben konkrete Gründe für eine Befassung des MLUK, die dann auch ausdrücklich benannt werden sollten. Daher würde ich Sie bitten, das MLUK aus der üblichen TÖB-Liste zu entfernen. Sollten Sie zukünftig das MLUK weiterhin im Rahmen der Behördenbeteiligung anschreiben, wird diese Nachricht nicht erneut versendet.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen zu den obigen Ausführungen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. Sandra Lysakowska</p> <hr/> <p>Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg Abteilung 5 – Umwelt, Klimaschutz, Nachhaltigkeit Referat 51 – Grundsätze, Altlastenfreistellung Henning-von-Tresckow-Str. 2-13, Haus S 14467 Potsdam Telefon: +49 331 866-7364 E-Mail: sandra.lysakowska@mluk.brandenburg.de Internet: mluk.brandenburg.de</p>	
<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archo. Landesmuseum</p> <p>Schreiben vom: 15.02.2024</p>	<p>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>die Mitteilungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. obliegt dem Vorhabenträger des Bauvorhabens</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>S. 215) aufmerksam:</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	
<p>Landesamt für Bauen und Verkehr</p> <p>Schreiben vom: 12.02.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>	
<p>Landesamt für Ländlichen Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung</p> <p>Schreiben vom: Verspätet - 21.02.2024</p>	<p>Sehr geehrte Herr Huesmann,</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre Anfrage vom 15.01.2024, welche mir zuständigkeithalber zur Verfügung gestellt wurde.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen berührt derzeit kein Bodenordnungsverfahrensgebiet.</p> <p>Somit bestehen keine Einwände des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Referat B2 – Bodenordnung) zum vorgenannten Vorhaben.</p> <p>Die verspätete Rückmeldung bitte ich zu entschuldigen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>
<p>Landesbetrieb Forst Bbg, untere Forstbehörde OT Boitzenburg</p> <p>Schreiben vom: 29.01.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrer Mail vom 15.01 .2024 geben Sie mir den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekannt. Dazu nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der geplanten Maßnahme ist Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1 Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert am 30. April 2019 (GVBl 1. Nr. 15) in der jeweils geltenden Fassung betroffen. Dabei befindet sich die betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 115 Flur 3 der Gemarkung Retzow. Es handelt sich hierbei um eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche, die direkt mit benachbarten Waldflächen verbunden ist.</p> <p>Für den ggf. zu erstellenden Baugenehmigungsbescheid ist im konzentrierenden Verfahren ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG von Seiten des Bauherrn zu stellen. Hierbei ist zu beachten, dass die umzuwandelnde Fläche in Form einer Erstaufforstung mindestens im Verhältnis 1 :1 zu kompensieren ist. Da die betroffene Fläche dauerhaft in Bauland umgewandelt werden soll, bedarf es einer dauerhaften Waldumwandlung.</p> <p>Der Antragsteller hat eigenständig für die Ersatzmaßnahme eine geeignete Fläche zu akquirieren.</p> <p>Um eine endgültige forstrechtliche Stellungnahme abgeben zu können, ist weiterhin eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark notwendig. Diese muss dem Forstamt Uckermark zugesandt werden.</p>	<p>Flächen für die Erstaufforstung konnten akquiriert werden. Der Nachweis der entsprechenden Fläche ist Teil der Begründung. Die Erstaufforstung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert werden.</p> <p>Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Ferienhausgebietes werden Nadelholzforsten mit Laubholzarten, die zugleich als Erholungswald ausgewiesen sind, in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine 3.587 m2 große Waldfläche.</p> <p>Mit der Stellungnahme des Forstamtes Uckermark als untere Forstbehörde vom 29.01.2024 zum Vorentwurf wurde das Kompensationserfordernis von 1:1 festgehalten. Im Nachgang wurde das Kompensationserfordernis auf Grund der Ausweisung als Erholungswald auf 1:2 erhöht. Demnach ist eine Fläche mit einer Größe</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Kann eine von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigte Ersatzfläche (bitte Kartenauszug mit Gemarkung, Flur, Flurstück) vom Antragsteller benannt werden, stelle ich eine Genehmigung des Waldumwandlungsantrages in Aussicht.</p>	<p>von 7.174 m² für die Kompensation vorzuhalten. In Abstimmung mit dem Forstamt Uckermark können 3.587 m² als Erstaufforstung und 3.587 m² durch Waldumwandlung bzw. Waldrandgestaltung als Kompensation anerkannt werden.</p> <p>Durch Unterstützung des Forstamtes Uckermark konnte der Kontakt zu einem Flächeneigentümer von Erstaufforstungsflächen hergestellt werden. Dabei handelt es sich um zwei Flächen. Während die eine Fläche zu klein ist, weist das Flurstück 81 in der Gemarkung Storkow, Flur 6 mit einer Größe von 5.466 m² eine ausreichende Größe für die erforderliche Erstaufforstung von 3.587 m² auf .</p> <p>Eine Erstaufforstungsgenehmigung für die Fläche liegt bislang nicht vor, jedoch haben das zuständige Forstamt Uckermark und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark bei Vorabsprachen entsprechende Zustimmung signalisiert.</p> <p>Die für einen Waldumbau erforderliche Fläche wird von der Stadt Lychen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um das Flurstück 39 in der Gemarkung Lychen, Flur 21. Innerhalb dieses großräumigen Flurstücks stehen ca. 5.000 m² für den Waldumbau von Nadelholz- in Laubwaldforst zur Verfügung.</p>
Regionale Planungsgemeinschaft UM/Barnim	<p>Allgemeine Angaben</p> <p><input type="checkbox"/> Bebauungsplan B-Plan „Zum Landweg“ am Wurlgrund</p> <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p>	<p>Das Vorhaben gibt den Belangen des Tourismus und der Erholung mit der Errichtung von Wochenendhäusern und mit</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
<p>Schreiben vom: 08.02.2024</p>	<p><input type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><input type="checkbox"/> beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens</p> <p>Der Ortsteil Lychen der Stadt Lychen ist gemäß sachlichem Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.</p> <p>Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:</p> <p>Für den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim erfolgte im Zeitraum 31. Juli 2023 bis zum 2. Oktober 2023 die erneute öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 3.1 ein Vorbehaltsgebiet Tourismus vorgesehen. In diesen Gebieten ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>dem Erhalt von Waldflächen besonderes Gewicht gegenüber einer möglichen Wohnnutzung und entspricht damit den Planungen des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim.</p>
<p>Zweckverband Wasser- ver-und Abwasserentsor- gung Westuckermark</p> <p>Schreiben vom: Mo 22.01.2024 08:09</p>	<p>der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Landweg“ am Wur- lgrund wurde mit E-Mail vom 15.01.2024 zur Beteiligung TÖB übergeben.</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Westuckermark (ZVWU) sichert im Plangebiet die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers. Er ist Eigentümer der zentralen öffentlichen Wasserversorgungs- sowie der zentralen öffentlichen Abwasseranlage.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter Wasserschutzgebiete.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Grundlage für die Lieferung von Wasser sowie für die Anschlussherstellung ist die Sat- zung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versor- gung der Grundstücke mit Wasser im Versorgungsgebiet des ZVWU - Wasserversorgungssatzung-vom 23.November 2001 in der zurzeit geltenden Fassung.</p> <p>Das Grundstück Gemarkung Retzow, Flur 3, Flurstück 115 mit vorgesehener Bebauung mit einem Einfamilienhaus und vier Wochenendhäusern kann direkt an die Wasserver-</p>	<p>Das Schmutzwasser wird innerhalb des Geltungsbereich dezentral gesammelt werden, in Form einer abflusslosen Ab- wassersammelgrube.</p> <p>Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die ortsnahe Versickerung wird per textlicher Festset- zung und durch die Festsetzung von was- serdurchlässigen Bodenbelägen gesi- chert.</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>sorgungsleitung GG 100, verlaufend im Straßengrundstück, angeschlossen werden. Feuerlöschwasser für die Erstbrandbekämpfung Grundschutz ist in ländlichen Gebieten nicht über das zentrale öffentliche Wasserversorgungssystem abgesichert. Die Dimensionierung des Leitungssystems lässt dies unter Absicherung der normalen Trinkwasserversorgung im ländlichen Bereich nicht zu.</p> <p>Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Für das Grundstück Gemarkung Retzow, Flur 3, Flurstück 115 ist eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des ZVWU im unmittelbaren Grundstücksbereich nicht gegeben. Die zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlagen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Feldweg/ Waldweg (Gemarkung Retzow, Flur 3, Flurstück 134).</p> <p>Das geltende Satzungsrecht Schmutzwasser begründet den Anschlusszwang an die zentralen öffentlichen Wasserversorgungs- und Schmutzwasseranlagen für Grundstücke, soweit die öffentlichen Anlagen vor, in unmittelbarer Nähe oder auf dem Grundstück betriebsbereit vorhanden sind. Auch ein Anschlussrecht erstreckt sich entsprechend ABS Lychen § 4 Abs. 1 nur auf solche Grundstücke, die an eine betriebsfertige und aufnahmefähige öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden können. Dies ist im Falle des Grundstückes nicht gegeben.</p> <p>Ein Anschluss- und Benutzungsrecht der öffentlichen Anlage besteht daher nur, sofern der Grundstückseigentümer sich verpflichtet, die mit dem Anschluss verbundenen Mehraufwendungen und -kosten für den Bau und Betrieb zu tragen und wenn er auf Verlangen hierfür angemessene Sicherheit leistet.</p> <p>Das Grundstück unterliegt daher dem Anschluss- und Benutzungszwang an die dezentrale Schmutzwasserentsorgung. D.h. es ist die Errichtung einer abflusslosen Abwassersammelgrube, deren Größe den satzungsrechtlichen Vorgaben entsprechen muss oder die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage, sofern diese am Standort genehmigungsfähig ist, durch den Bauherrn erforderlich.</p> <p>Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht soll von versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt durch Maßnahmen zur Sammlung und Regenwassernutzung und/ oder Versickerung weitgehend erhalten bleiben und zur Grundwasserneubildung beitragen. Daher sind bereits im B-Plan Festsetzungen zur reduzier-</p>	

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>ten Flächenversiegelung zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß ABS Lychen§ 4 Abs. 5 besteht ein Anschlussrecht für die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt. Voraussetzung ist, dass eine zentrale öffentliche Niederschlagswasserkanalisation mit ausreichender Kapazität vorhanden wäre. Dies ist am Standort nicht der Fall.</p> <p>Das durch die geplante Versiegelung der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundlage wasserrechtlicher Regelungen ortsnah zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist zu prüfen, ob bei der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vorliegt (Landkreis Uckermark, Untere Wasserbehörde).</p> <p>Allgemeines</p> <p>Den entsprechenden Bestandsplanauszug Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung füge ich diesem Schreiben bei.</p>	
<p>Wasser- und Bodenverband "Uckermark-Havel"</p> <p>Schreiben vom: Di 16.01.2024 16:17</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von uns als Gewässerunterhalter zu vertretenden Belange sind im vorliegenden Fall nicht betroffen, sofern keine Niederschlagswasser in das angrenzende Gewässer II. Ordnung Wurlgrundgraben (bzw. 509) eingeleitet werden soll.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>i.A.</p> <p>Andrea Libor</p> <p>Wasser- und Bodenverband Uckermark-Havel, Zabelsdorf, Kanal Ausbau 69, 16792 Zehdenick</p> <p>Telefon 033080-60451; Telefax 033080-40923 a.libor@uckermark-havel.de</p> <p>Geoportal: https://geoportal-uckermark-havel.de/</p> <p>Auskunftsplattform Wasser https://apw.brandenburg.de/</p>	<p>Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die ortsnahe Versickerung wird per textlicher Festsetzung und durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen gesichert.</p>
<p>GDMcom mbH</p> <p>Schreiben vom: 18.01.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>Anlagenbetreiber Hauptsitz Betroffenheit Anhang</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle nicht betroffen Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹Schwaig b.Nürnberg nicht betroffen</p> <p>Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH ² Leipzig nicht betroffen</p> <p>Auskunft Allgemein VNG Gasspeicher GmbH ² Leipzig nicht betroffen</p> <p>Auskunft Allgemein 1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). 2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom:	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG	Wird zur Kenntnis genommen

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
24.01.2024	<p>– hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.</p> <p>Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>Sollten Sicherheits- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de</p> <p>Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und</p>	

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989;</p> <p>siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!</p> <p>Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de).</p> <p>Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anlagen</p>	
E.DIS AG RB Ost Brandenburg Verteilernetze	von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände ge-	Wird zur Kenntnis genommen

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
UM/Barnim Schreiben vom: 05.02.2024	<p>gen die geplante Maßnahme.</p> <p>Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben schließen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus.</p> <p>Gern sind wir bereit, eine bedarfsgerechte Versorgung des Vorhabens durchzuführen. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns ein Antrag zum Anschluss an das Versorgungsnetz vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. Aus diesem Grund möchten wir schon zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planung auf eine zeitnahe Antragstellung hinweisen.</p> <p>Sollten sich im Rahmen der Planung unserer zukünftigen Versorgungsanlagen auf privaten Straßen, Wegen oder Plätzen befinden oder diese queren, ist eine Abstimmung zum Abschluss einer Dienstbarkeit zwischen E.DIS und dem Grundstückseigentümer erforderlich.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie eine Übersicht der zu gewährleistenden Legeabstände und die Abmaße unseres Standard-Stromgrabens. Der vorzuhaltende, nicht asphaltierte Medienstreifen muss jedoch in jedem Fall, in Abhängigkeit von der Grabentiefe und Bodenbeschaffenheit, möglichst zzgl. Arbeitsraum, breiter sein. Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante (lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffen Gruben schreiben wir im Übrigen eine Breite an der Grabensohle von 1,0m, bei MS-Muffen Gruben von 1,5m vor. Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenbereich möglich.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Planung von Baumpflanzung im Bereich der zukünftigen Medientrasse die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft“ erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.</p>	

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.</p> <p>Die im Plangebiet befindlichen 20 kV Kabel sind stillgelegt und werden nicht mehr aktiviert.</p> <p>Sollten sich im betroffenen Gebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. schon zu Planungszwecken, veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u.a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Legetiefe (u.a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist ein Jahr vor Baubeginn die Umlegung unserer Versorgungsanlagen anzuzeigen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.</p> <p>Senden Sie uns bitte zur Beurteilung der Notwendigkeit der Um- oder Mitverlegung, sowohl zum Umfang als auch zur Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit, koordinierte Leitungspläne mit Darstellung der geplanten Baumaßnahme sowie aller vorhandenen und geplanten Medienleitungen.</p> <p>Im Weiteren wenden Sie sich bitte an kay.bax@e-dis.de.</p>	
<p>Polizeipräsidium PD Ost</p> <p>Schreiben vom: 25.01.2024</p>	<p>zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen gibt es von Seiten der Polizeidirektion Ost keine Einwände.</p> <p>Ich habe Rücksprache mit der zuständigen Polizei gehalten. Auch diese sehen hier keine Probleme.</p> <p>Die Zuwegung wird erstellt und der Bereich ist allgemein wenig befahren.</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>
<p>Gemeinde Feldberger Seenlandschaft</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Landweg“ der Stadt Lychen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Öff-</p>	<p>Es liegt keine Betroffenheit vor</p>

Behörde / Träger	Äußerung	Abwägung
Schreiben vom: 22. Januar 2024 um 07:39:03 MEZ	<p>fentliche Belange der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p> <p>Nancy Stein Sachgebietsleiterin Bau und Gemeindeentwicklung</p>	
<p>Amt Neustrelitz-Land Gemeinde Wokuhl- Dabelow/Gemeinde Godendorf</p> <p>Schreiben vom: 18.01.2024</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Godendorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen zur Kenntnis genommen. Einwände sind nicht vorzutragen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Godendorf wird von dieser Planung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen</p>	Es liegt keine Betroffenheit vor

Fazit:

Aus den Anregungen und Hinweisen resultieren Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Hinweise zu den Bodendenkmälern werden nachrichtlich übernommen. Es wurden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und für die Anlage einer dezentralen Abwassergrube getroffen. Der Begründungstext und der Umweltbericht werden fortgeschrieben.

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sowie für die Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Waldumwandlung und der Versiegelung zu ergänzen.

Vermerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Zum Landweg“ am Wurlgrund 0047/2023 wurde die Öffentlichkeit mit Schreiben vom 15.01.2024 um Äußerung gebeten. Die frühzeitige Beteiligung wurden anhand einer Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 16.02.2024 festgesetzt.

folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden abgegeben :

Stellungnahme	Äußerung	Abwägung
Bürger Schreiben vom: 2/12/2024	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund (Flurstück 3, Grundstück 115) der Stadt Lychen - mit dem Planungsziel, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus sowie vier Wochenendhäuser zu errichten - habe ich als Eigentümer der nördlich direkt angrenzenden Wochenendgrundstücke 225,226 und 227 folgende Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. ich möchte auf Unklarheiten in der Vorhabenbeschreibung hinweisen :</p> <p>1. Ich habe mich vor über zehn Jahren für einen Kauf meiner Grundstücke wegen deren Lage entschieden: in Natur, angenehmen Klima und reizvoller Umwelt - im Vertrauen auf das dortige Sondergebiet Wochenendhäuser und auf das Umfeld als schützenswerter Außenbereich, der von störenden Entwicklungen freigehalten werden sollte. Die bisher garantierte Nutzung meiner Grundstücke 225,226 und 227 (sowie der Grundstücke weiterer Eigentümer : 220-224) und die Nutzung meines Wochenendhauses (auf 226) würde mit der geplanten Neubebauung stark beeinträchtigt: Durch die zusätzliche verkehrliche</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Die Nutzung der genannten Grundstücke 225, 226 und 227 sowie der Flurstücke 220-224, Flur 3 der Gemarkung Retzow wird nicht durch das geplante Vorhaben eingeschränkt. Eine Immissionschutzrechtliche Mehrbelastung ist auf Grundlage einer Stellungnahme des Landschaftsamt für Umweltschutz nicht zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung wird über den Landweg stattfinden. Die verkehrliche Mehrbelastung durch die neue Nutzung des Grundstücks ist als gering einzustufen und bedarf keinem Verkehrsgutachten. Des Weiteren liegen die genannten Flurstücke nicht am Landweg, somit ist von keiner Einschränkung der Nutzung der genannten Flurstücke aufgrund geringfügig erhöhter Emissionswerte auszugehen. Für die</p>

Stellungnahme	Äußerung	Abwägung
	<p>Belastung, die Energieversorgung und allgemein durch die Nutzung der Gebäude, insbesondere in deren äußerem Umfeld, würde sich der Freizeit- und Erholungswert meiner Grundstücke bzw. meines Ferienhauses stark zu meinem Nachteil ändern. Zu dieser Wertminderung würde auch die starke Reduzierung der Waldfläche unmittelbar an meinen südlichen Grundstücksgrenzen beitragen.</p> <p>2. Bei Planung bzw. Genehmigung einer Bebauung mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) auf dem Grundstück 115 würde praktisch eine Art von Präzedenzfall für das südlich angrenzende Grundstück 114 geschaffen, auf dem bisher nur Wochenend/Ferienhäuser stehen. In der Folge wäre eine weitere Beeinträchtigung des Freizeit- und Erholungswertes des Waldgebietes und im angrenzend Bereich absehbar.</p> <p>3. Überlegungen zum gegenwärtigen FNP: Das Grundstück 115 ist bisher nach FNP sowohl allgemeines Wohngebiet als auch Sondergebiet Wochenendhäuser. Dies ist ein Widerspruch in sich selbst. Zwei unterschiedliche Nutzungen auf einem überschaubarem Waldgrundstück ist in der Realisierung-Umsetzung schwierig, da bei Verwirklichung in dieser Form weiterhin Abgrenzungsschwierigkeiten bestehen. Die Vorhabenbeschreibung bezieht sich planungsrechtlich auf den derzeitige FNP als vorgeblich verbindliche planungsrechtliche Aussage. Dies ist meines Erachtens falsch, da generell der FNP in dieser Hinsicht unverbindlich ist, er hat keine mittelbare Rechtswirksamkeit gegenüber Privaten. Es besteht daher keine Präferenz und insbesondere kein Rechtsanspruch auf eine Bebauung mit einem Wohngebäude im Außenbereich. Meiner Meinung nach</p>	<p>Energieversorgung gelten die emissionsschutzrechtlichen Richtlinien für Wochenendhäuser und allgemeine Wohngebiete. Anschlüsse an das Stromnetz sind am Landweg vorhanden. Von einer nachteiligen Beeinträchtigung aufgrund der Energieversorgung ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Es wird ein möglichst hoher Erhalt des Baumbestandes angestrebt und das Landschaftsbild soll, mit der Begrenzung der Bebauung mit einstöckigen Gebäuden und einer geringen Grundfläche gewährleistet werden.</p> <p>Zu 2.: Der Flächennutzungsplan der Stadt Lychen sieht für das südlich angrenzende Grundstück 114 ein Allgemeines Wohngebiet vor. Sollte eine Bebauung des Grundstücks auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich werden, stimmt dies mit den Zielen und Planungen der Stadt Lychen überein.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Des weiteren ist der FNP behördenverbindlich und ist somit für die zuständige Kommune verbindlich.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und somit eine Aussage über die genrellen Entwicklung, Art der Nutzung und Bebauung getroffen. Die Kosten des Aufstellungsverfahrens trägt der Vorhabenträger, also in diesem Fall der private Grundstückseigentümer, während die aufstellende Behörde die Stadt Lychen ist.</p> <p>Nutzungen zum Wohnen und für Wochenendhäuser sind auf einem Grundstück möglich. Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen ist innerhalb des Grundstücks durch Bepflanzungen als bspw. Sichtschutz umsetzbar. Eine gemeinsam genutzte Erschließung ist dabei technisch möglich und sorgt für eine</p>

Stellungnahme	Äußerung	Abwägung
	<p>sollte zu diesem Zeitpunkt zuerst die Kommune, also die Stadt Lychen grundsätzlich entscheiden und vorgeben, welche generelle Nutzung bzw. Art der Bebauung künftig für die Stadt notwendig und sinnvoll ist.</p> <p>4. Hinsichtlich der Bebauung ist in der vorliegenden Vorhabenbeschreibung das Gesamtkonzept der Nutzung und die damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen unklar. Ein schlüssiges Konzept zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks und zur Nutzung/Betriebung der Gebäude ist nicht beschrieben. Ist eine ausschliessliche Nutzung (von Einfamilienhaus und der Wochenendhäuser) durch den Eigentümer vorgesehen oder ist eine (auch teilweise) Nutzung durch Dritte geplant? Ist eine (auch teilweise) gewerbliche Nutzung, insbesondere der Wochenendhäuser beabsichtigt (Vermietung, späterer Verkauf)?</p> <p>Erläuterung: Die in der Vorhabenbeschreibung beschriebene und dargestellte Anordnung der Bebauung (siehe Abb. 4) - Einfamilienhaus mit bis zu 4 Wochenendhäusern in unmittelbarer Nähe und gemeinsamer Hof - erscheint hinsichtlich der Nutzung als wenig sinnvoll und als nicht schlüssig: Eine Nutzung des Grundstücks als Wohnobjekt und eine gleichzeitige Nutzung als Wochenendobjekt (durch Dritte!) widerspricht sich bzw. würde sich gegenseitig stören. Aus dem vorstehenden leite ich den Vorschlag ab, dass der Antragsteller bzw. der Bebauungsplan ein schlüssiges, widerspruchsfreies Nutzungskonzept der geplanten Bebauung darlegen sollte (Eigennutzung, Nutzung durch Dritte, gewerbliche Betreibung/Nutzung), damit deren Auswirkungen in ihrer Gesamtheit deutlich erkennbar werden und bewertet werden können. Dies ist im vorliegenden</p>	<p>minimale Versiegelung des bewaldeten Grundstückes durch Wegflächen.</p> <p>Zu 4.: Ein detailliertes Nutzungs- und Betreiberkonzept ist nicht Teil der Bauleitplanung. Die Vorhabenbeschreibung kann schlüssig die Nutzung das Art und das Maß der beabsichtigten Nutzung, die Erschließung und die notwendigen Flächen für Stellplätze darstellen.</p> <p>In der Sondergebietsfläche werden vier Wochenendhäuser zugelassen. Eine Zulassung von Ferienhäusern ist im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht enthalten. Wochenendhäuser unterliegen der eingeschränkten Nutzung und werden langfristig genutzt/vermietet in Abgrenzung zu Ferienhäusern, die nach § 10 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einem wechselnden Personenkreis dienen. Auch eine dauerhafte Nutzung zum Wohnen bspw. ist nicht zulässig.</p> <p>Durch das geringe Maß der Nutzung ist nicht von der Beschränkung anliegender (Wohn-)Nutzungen auszugehen. Der großflächige Erhalt von Waldflächen von dem Grundstück und der großzügige Abstand der Bebauung zu den benachbarten Grundstücken wahren zusätzlich den Charakter des Grundstücks als Erholungsgebiet.</p>

Stellungnahme	Äußerung	Abwägung
	<p>Entwurf nicht der Fall.</p> <p>5. Im vorliegenden Planungsentwurf ist ferner nicht dargelegt, wie die folgenden im Grundbuch vermerkten Belastungen berücksichtigt werden :</p> <p>Abt. II, lfd. Nr. 1</p> <p>d) Die Beschränkung der Bebauung und Bewirtschaftung des Grundstückes nach § 11 und II des Rezesses vom 24./28.03.1923 zu Gunsten der Eigentümer der Flur 3, Flurstücke 121/1, 121/3, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8, 121/9, 121/10, 124, 219, 220,221, 222,223,224, 225,226,227 und 228, 132, 133/1, 133/3, 133/4, 113, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8 und 112/9,104, 105, 123, 115, 122, 116, 107/1, 107/2,155/2.,156,157 tlw., 160, 161,162,163,164,155/1,152 tlw.,258,259 und 154 der Gemarkung Retzow.</p>	<p>Zu 5.:Im Vorhaben ist keine aktive Bewirtschaftung der Waldflächen über die Erhaltung und Pflege der Flächen hinaus vorgesehen. Das Maß der Bebauung auf dem Grundstück wurde stark begrenzt und zusätzlich räumlich eingegrenzt und dient ausschließlich dem Wohnen und den Zwecken der Erholung. Die Bewirtschaftung und Bebauung ist damit eindeutig beschränkt und entspricht den Nutzungen umliegender Flurstücke, die von den gleichen Belastungen im Grundbuch belegt sind.</p>
<p>Bürger</p> <p>Schreiben vom: 2/16/2024</p>	<p>bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung der Bauleitplanung "vorhabenbezogener Bebauungsplan "zum Landweg" am Wurlgrund der Stadt Lychen - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB" wollte ich innerhalb der heute endenden Frist meine Hinweise einbringen.</p> <p>Wir sind Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Flurstücks 224, Flur 3, Retzow und damit direkte Nachbarn zum betroffenen Waldgrundstück. Wir haben selbst an beiden Versteigerungen teilgenommen und sind beides Mal an einem gewissen Punkt ausgestiegen, in der Annahme, dass zwar eine Bebauung möglich sein könnte, allerdings unter den Bedingungen des Außenbereichs und Wochenendhausgebiets. Die Vielzahl und Anordnung der geplanten Gebäude lassen nur Vermutungen über eine potenzielle Vermietung insbesondere</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Landweg" schafft Baurecht für das Flurstück 115, Flur 3 Gemarkung Retzow im Außenbereich.</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lychen sieht in dem Gebiet die Nutzung als Wochenendhausgebiet und allgemeines Wohngebiet vor.</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln, das Vorhaben entspricht damit den Anforderungen des FNP.</p> <p>Wochenendhäuser unterliegen der eingeschränkten Nutzung und werden langfristig genutzt/vermietet in Abgrenzung zu Ferienhäusern, die nach § 10 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einem wechselnden Personenkreis dienen. Auch eine dauerhafte Nutzung zum Wohnen bspw. ist nicht zulässig.</p> <p>Eine widerspruchsfreie Nutzung von vorübergehender Nutzung</p>

Stellungnahme	Äußerung	Abwägung
	<p>der Wochenendhäuser zu. Ein Wohnhaus in dieser Lage mitten im Wald wirkt erstmal widersprüchlich zum Wochenendhausgebiet. Die Nachrichten über die Aktivitäten des Königreichs Deutschland in Lychen sensibilisieren zusätzlich und lassen, davon gehe ich aus, unbegründete Ängste entstehen.</p> <p>Kurzum möchten wir gern mehr über die eigentlich Nutzung erfahren. Wir verbringen viel Zeit in Lychen und der Uckermark und haben diesen Ort sehr lieb gewonnen. Wir haben eine sehr gute Nachbarschaft und genießen gemeinsam bewusst die Ruhe der Natur und des Waldes.</p> <p>Diese Bedenken wollte ich wenigstens einmal äußern und einbringen.</p>	<p>der Wochenendhäuser und der dauerhaften Nutzung durch Wohnen ist innerhalb eines Grundstücks möglich.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist Teil der Bundesrepublik Deutschland und unterliegt seinen rechtlichen Bestimmungen.</p>

Fazit: Aus den Anregungen und Hinweisen resultieren keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Begründungstext und der Umweltbericht werden fortgeschrieben.