

# Bekanntmachungen für die Stadt Lychen

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



## Öffentliche Bekanntmachung

### Förmliche Beteiligung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Bekanntmachung und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund der Stadt Lychen vom 16. September 2024 werden mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht (als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 § 2a BauGB) sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Möglichkeit der Einsichtnahme gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Lychen, [www.lychen.de](http://www.lychen.de), unter dem Pfad Rathaus/Verwaltung-Bauleitplanung veröffentlicht.

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

**vom 04.11.2024 bis 06.12.2024**

**in der Stadtverwaltung Lychen im Rathausflur in der 1. Etage, Am Markt 1, 17279 Lychen während der Dienststunden:**

<b>Montag:</b>	<b>9:00 - 15:00 Uhr</b>
<b>Dienstag:</b>	<b>7:00 - 17:00 Uhr</b>
<b>Mittwoch:</b>	<b>7:00 - 16:00 Uhr</b>
<b>Donnerstag:</b>	<b>7:00 - 15:00 Uhr</b>
<b>Freitag:</b>	<b>7:00 - 11:00 Uhr</b>

zur Einsichtnahme öffentlich aus (außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Vereinbarung unter 039888/605243, Frau Mölle). Bei Fragen zur Planung werden Auskünfte erteilt.

Weiterhin werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes unter dem Link: <https://bb.beteiligung.diplanung.de> (Suchfeld: 17279 Lychen Vorhabenbezogener-BPlan „Zum Landweg“ am Wurlgrund) zugänglich gemacht.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und innerhalb der genannten Frist zur Planung äußern.

Stellungnahmen können während der Auslegungsdauer vorzugsweise schriftlich unter der E-Mail [mail@insar.de](mailto:mail@insar.de) oder postalisch an insar PartG, Jablonskistraße 12, 10405 Berlin eingereicht werden.

Innerhalb der oben genannten Frist können Stellungnahmen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Landweg“ am Wurlgrund auch direkt bei der Stadt Lychen abgegeben werden:

1. elektronisch übermittelt an folgende e-mail-Adresse: [bauamt@lychen.de](mailto:bauamt@lychen.de)
2. schriftlich an die Stadtverwaltung Lychen, Am Markt 1, 17297 Lychen, Fax: 039888/605-29
3. oder während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Lychen zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchst. e DSGVO und § 5 Abs.1 BbgDSG. Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme

Die Stadt Lychen weist im Zusammenhang dieser Beteiligung darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Gemäß der beigefügten Kartendarstellung umfasst der Geltungsbereich das Flurstück 115 Gemarkung Retzow und hat eine Größe von 5.677 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist bewaldet und lediglich mit einem fast zerfallenen Wochenendpavillon bebaut. Ferner sind alte Fundamente eines Wochenendhauses vorhanden. Östlich des Grundstücks schließt sich der Wurlgrund mit einer Feuchtwiese und Entwässerungsgraben an. Westlich grenzt es an die Straße „Landweg“ an, auf dessen anderer Seite sich Wald befindet.

Auf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken 224, 225, 226, 227 und 228 Der Gemarkung Retzow stehen eingeschossige Wochenendhäuser unterschiedlicher Größe und Art.

Das südlich angrenzende Flurstück 116 Gemarkung Retzow ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit fünf leerstehenden und verfallenden Wochenendhäusern belegt und weitestgehend von Gehölzen und Bäumen überwachsen.

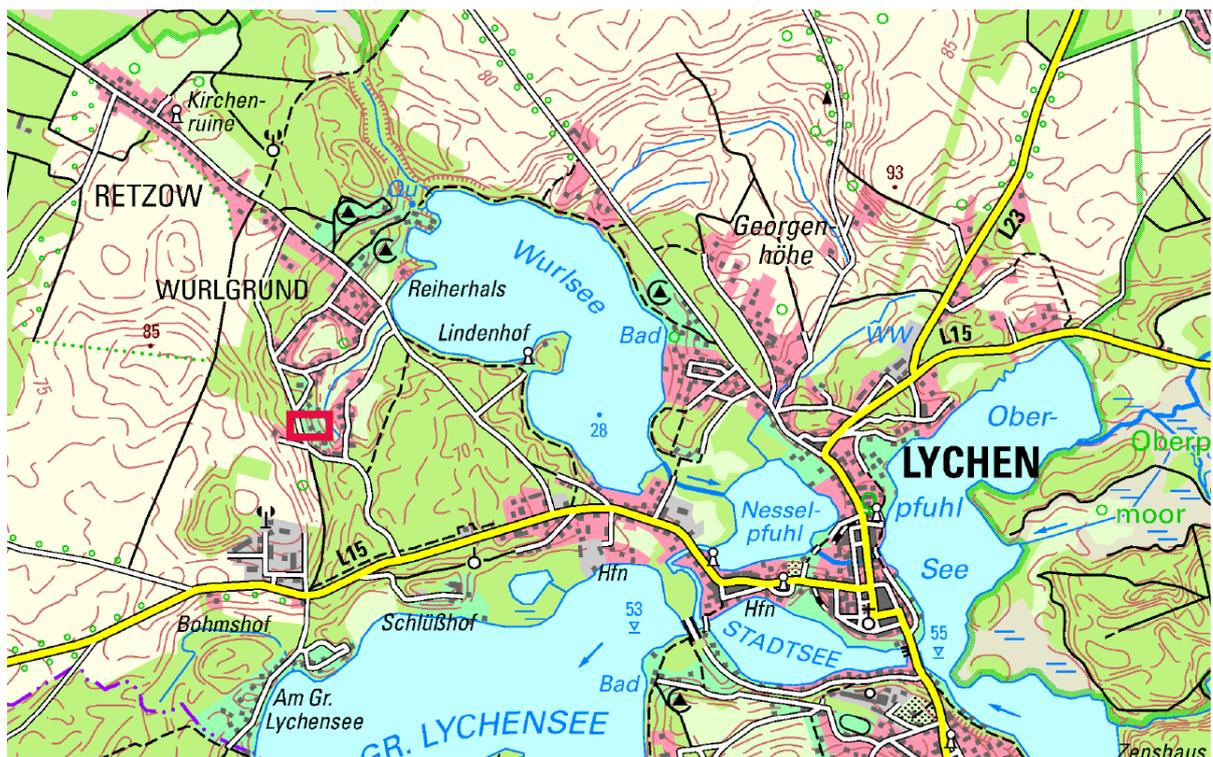


Abb.: Einbettung des Plangebiets in die Umgebung (Plangrundlage: <https://geobroker.geobasis-bb.de/>, abgerufen am 13.03.2024.)

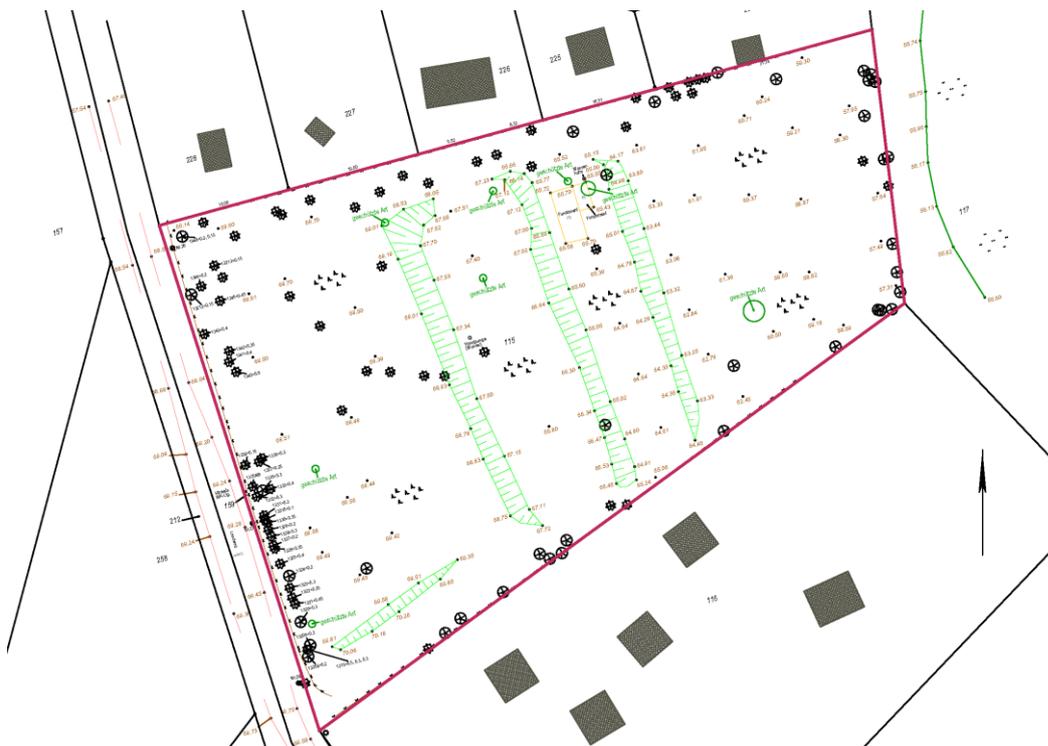


Abb. 1: Vermesserplan mit Geltungsbereichsgrenze, Vermessungsbüro Frank Konopka öbVI 2024

## Planungsziel

Ziel des Bauvorhabens ist die Errichtung eines Wohnhauses und von vier Wochenendhäusern mit Terrassen und den dafür notwendigen Erschließungsflächen. Die Grundfläche der zu errichtenden Gebäude soll 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Da das Vorhaben dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet wird, ist als Voraussetzung für eine weitere Nutzungs- oder Bauänderung Planrecht zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Entsprechend den Ausweisungen des FNP sollen die vier Wochenendhäuser auf dem nördlichen Teil und das Wohnhaus auf dem südlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Für alle Gebäude soll maximal ein Vollgeschoss zulässig sein. Jedes Wochenendhaus soll nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Grundfläche haben. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> haben.

Der östliche Teil des Grundstücks soll als Waldfläche gesichert werden. Ein nordwestlicher Teil des Grundstückes soll unbebaut bleiben und landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Umfang und Art der Bepflanzung werden auf Grundlage des Umweltberichts festgesetzt. Es werden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die entfallenden Waldflächen festgesetzt und die Positionierung der Neubebauung und ihrer Erschließung so ausgerichtet, dass der Eingriff in die Natur auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die den bewaldeten und bepflanzten Charakter des Grundstücks gewährleisten und somit zur Erhaltung des Landschaftsbildes beitragen.

Als Teil eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus (iRP Uckermark-Barnim 2024,G 3.1) wird mit der Ausweisung von Flächen für Wochenendhäuser und Wald den Belangen des Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Umwelt und die Anforderungen, die aus dem Landschaftsschutzgebiet resultieren, im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zum Landweg“ soll eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Das charakteristische Landschafts- und Ortsbild wird durch eine flächensparsame und begrenzte Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dabei wird Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand als Erosionsschutz für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen genommen.

Das Plangebiet „Zum Landweg“ am Wurlgrund liegt westlich der Stadt Lychen und ist Teil eines Wochenendhausgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes. Der gesamte Geltungsbereich ist als Wald anzusprechen. In den letzten Jahren/Jahrzehnten unterlag das Grundstück keiner Nutzung, so dass eine zunehmende Sukzession erfolgte. Vereinzelt Fundamente der ehemaligen Bebauung sind noch vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Uckermärkische See“. Zudem schließt er unmittelbar an das SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“.

Unter Beachtung der umwelt- und planungsrechtlichen Regelungen und der übergeordneten Planungsvorgaben werden nach Darstellung der Bestandssituation die Auswirkungen, die durch die geplanten Vorhaben im GB zu erwarten sind, im Umweltbericht beschrieben. Zudem wird die Entwicklung des Planbereichs beschrieben, sofern die Vorhaben nicht umgesetzt werden (Nullvariante).

Für die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden mit Hilfe der Hinweise

zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)<sup>9</sup> Kompensationsmaßnahmen ermittelt und fließen als Festsetzungen in den vBP mit ein oder werden in den Durchführungsvertrag übernommen. Für die Beeinträchtigung von Boden durch Neuversiegelung werden innerhalb des GB kleinflächige Rückbaumaßnahmen sowie Hecken- und Baumpflanzungen umgesetzt.

Die erforderliche Waldumwandlung wird durch externe Maßnahmen, wie Erstaufforstung in der Gemarkung Storkow und Waldumbau in der Gemarkung Lychen, kompensiert.

Als Flächenbefestigung von Wegen etc. wurden wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt. Rund 40 % des GB werden als Wald erhalten und als solcher festgesetzt. Sämtliche Pflanz- und Rückbaumaßnahmen kompensieren zugleich multifunktional den Eingriff in die biologische Vielfalt und kommen dem Landschaftsbild zugute.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt innerhalb des GB.

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes sowie der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Uckermärkische Seenlandschaft“ durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches kommen. Ebenso wird die Beeinträchtigung von Zielarten des SPA-Gebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus konnte mit Sicherheit festgestellt werden, dass es unter Beachtung der vorgezogenen

Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Tötung von Tieren sowie zur Schädigung und Störung der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten der entsprechenden Tierarten kommen wird und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

#### **Arten umweltbezogener Informationen**

Als Arten umweltbezogener Informationen liegen der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung und eine Kartendarstellung zu Bestand und Konflikten (Stand September 2024) mit aus.

Der Umweltbericht wurde gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zum BauGB erstellt. Im Umweltbericht, einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter einer Beurteilung unterzogen:

- Umweltbelang Fläche
- Umweltbelang Boden
- Umweltbelang Wasser
- Umweltbelang Klima
- Umweltbelang Luft
- Umweltbelang Tiere und Pflanzen
- Umweltbelang Biologische Vielfalt
- Umweltbelang Landschaft / Orts- und Landschaftsbild
- Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung
- Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter
- Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen
- Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### **Hinweis**

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

#### **Hinweise zum Datenschutz**

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

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

Lychen, den 25.10.2024

Bürgermeisterin

Ende der amtlichen Bekanntmachung