Anlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 67 „Wohngebiet Collonil Kastanienallee“ OT Mühlenbeck

1. Lage des Plangebietes

Ausschnitt topografische Karte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

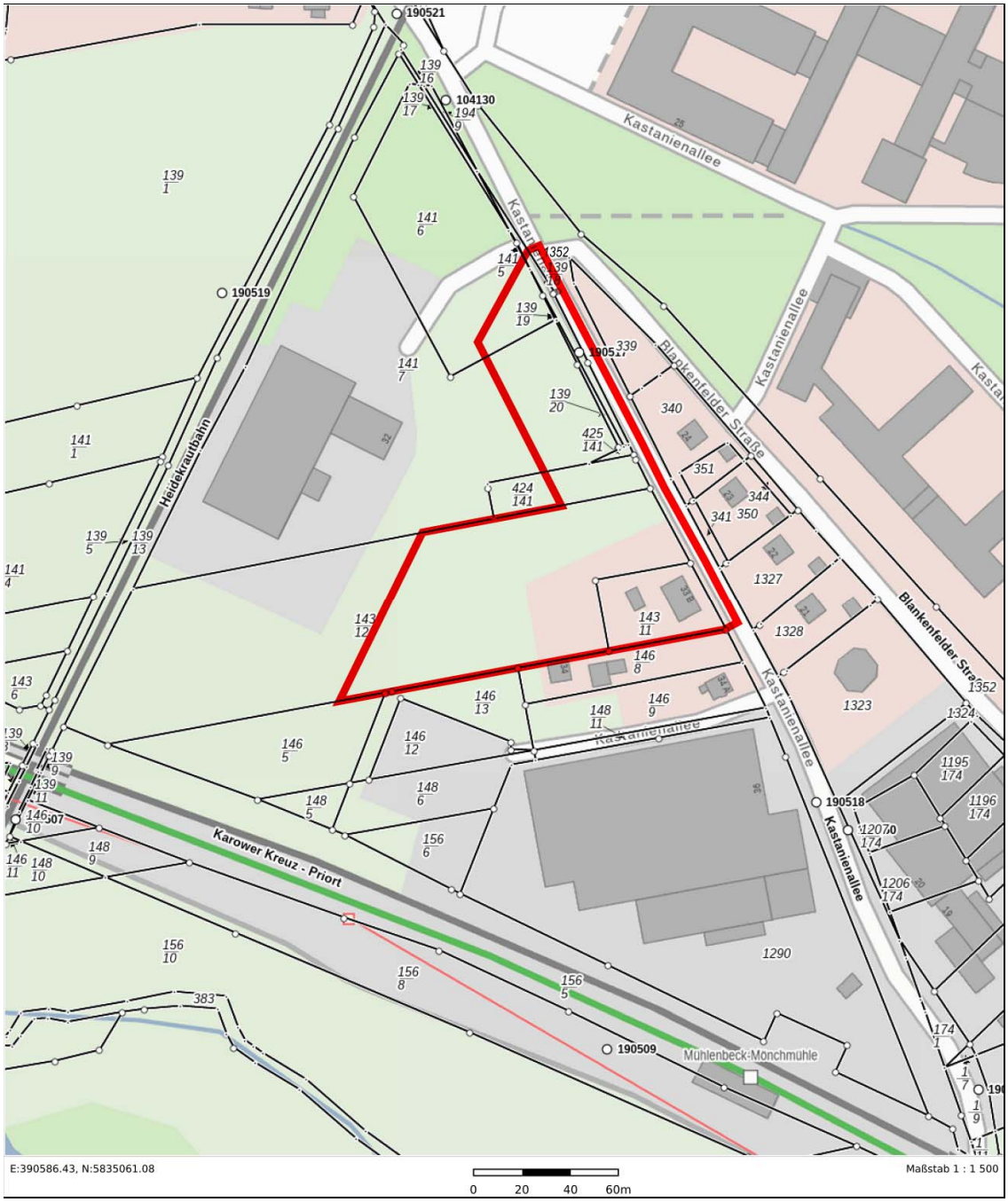
Dieser Ausdruck wurde am 25. März 2025 aus dem **BRANDENBURG**VIEWER erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im OT Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks der Firma Collonil einschließlich eines Mehrfamilienhauses in der Kastanienallee 32 und 33b sowie einen Teil des anliegenden Abschnitts der Kastanienallee. Es ist in südlicher Richtung ca. 200m vom S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle entfernt und in nördlicher Richtung ca. 300m vom geplanten Haltepunkt Mühlenbeck der Heidekrautbahn entfernt.

2. Geplanter Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Liegenschaftskarte und topografische Karte
Dieser Ausdruck wurde am 25. März 2025 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Mühlenbeck, Flur 004, die Flurstücke 424/141 (teilweise) 425/141, 139/18 (teilweise), 139/19, 139/20, 141/5 (teilweise), 141/6 (teilweise), 141/7 (teilweise), 143/11, 143/12 (teilweise) und 1352 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,25 ha.

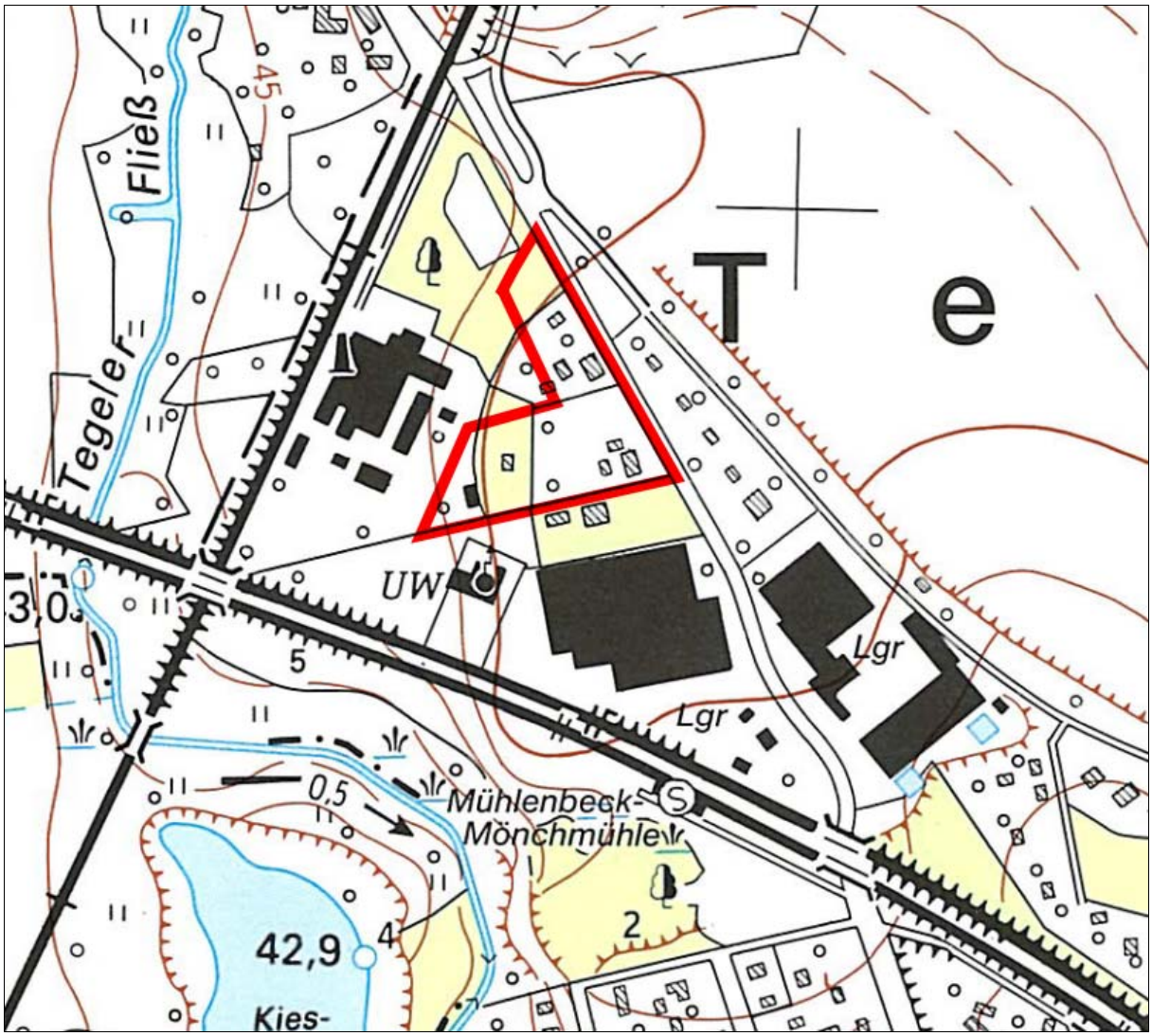
Es wird wie folgt begrenzt:
- im Nordosten durch die teilweise im Plangebiet liegende Kastanienallee, an die sich weitere Wohnbebauungen und nordöstlich der Blankenfelder Straße das Berufsförderungswerk anschließen
- im Süden durch das Wohnbaugrundstück Kastanienallee 34 sowie Gewerbe- und Freiflächen mit weiter südlich anschließender Bahnlinie Karower Kreuz – Prenzlau (S-Bahn, Regional- und Güterverkehr)
- im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet Collonil einschließlich zugehöriger Grünflächen mit weiter westlich anschließender Bahnlinie der Heidekrautbahn

Im Norden, Westen und Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“

3. Bestand im Planbereich

3.1 Bebauung des Plangebietes vor 1990

Topografische Karte Stand 1993 mit Umgrenzung des Plangebietes



Das Plangebiet umfasst einen Teil der bereits vor 1990 baulich genutzten Fläche des Gewerbegebietes Collonil. Gemäß Darstellung der Topografischen Karte von 1993 befanden sich im Plangebiet mehrere Gebäude, darunter mindestens 2 Wohngebäude, von denen 1 Mehrfamilienhaus einschließlich zugehöriger Nebenanlagen noch vorhanden und genutzt ist. Die übrigen Gebäude waren vermutlich Nebengebäude zu den Wohnnutzungen oder dienten der gewerblichen Nutzung des Gewerbebetriebes. Zunächst hatte die Firma Collonil hier Schuh- und Lederpflegemittel herstellte. In der DDR-Zeit wurden hier Schlauchboote hergestellt. In einem noch heute erhaltenen großen Bassin aus Beton wurden die Schlauchboote auf Dichtigkeit geprüft.
Neben der mit einem genutzten Mehrfamilienhaus bebauten Fläche umfasst das Plangebiet eine gewerbliche Konversionsfläche.

3.2 Baulicher Bestand im Plangebiet 2025

Von der früheren Bebauung ist 2025 noch ein Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit Nebengebäude im Südosten des Plangebietes vorhanden. Die weiteren Gebäude und Befestigungen wurden, soweit oberhalb der Geländeoberfläche erkennbar, zurückgebaut.

4. Planungsziele, Planungserfordernis des aufzustellenden Bebauungsplanes

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Hierbei wird an die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung angeknüpft. Es ist eine Bebauung in offener Bauweise geplant. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, die durch teilweise große Baukörper und die umgebenden gewerblichen Nutzungen und des Berufsförderungswerkes geprägt ist, ist eine III-geschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant. Das ermöglicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, für die im Nahbereich der S-Bahn-Station Mühlenbeck-Mönchmühle und des geplanten Haltepunktes Mühlenbeck der Heidekrautbahn ein besonderer Bedarf besteht.
Die Erschließung des Plangebietes soll über die Kastanienallee erfolgen, die, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll. Die Lage der Straßenbegrenzungslinie soll hierbei innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.
Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.
Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

5. Planungskonzept

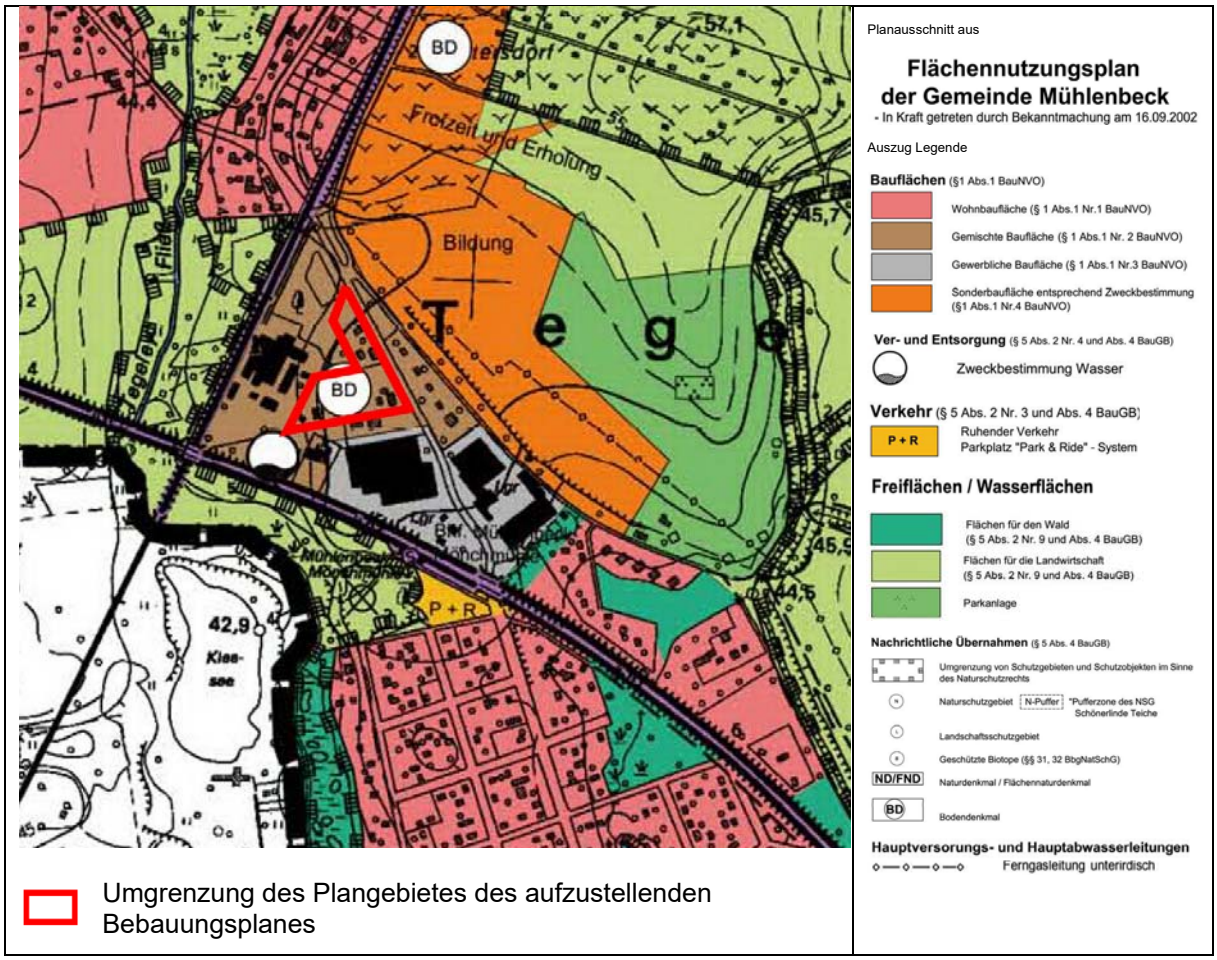
Städtebauliches Konzept (SPZWEI Planung GmbH)

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept der SPZWEI Planung GmbH sollen im Plangebiet zusätzlich zu dem bereits bestehenden Mehrfamilienhaus 9 weitere Mehrfamilienhäuser neu errichtet werden. Es sind ca. 80 Wohnungen geplant. Die notwendigen Stellplätze sollen entlang der geplanten inneren Erschließung den geplanten Wohngebäuden räumlich zugeordnet werden. Es sind 2 Standorte für Kinderspielplätze als zugehörige Anlagen zu den geplanten Wohngebäuden vorgesehen.
Die Erschließung des Plangebietes ist über 2 Ein- und Ausfahrten mit Anbindung an die Kastanienallee geplant.

6. Darstellung des Flächennutzungsplanes

6.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck, mit ergänzender Plangebietsdarstellung

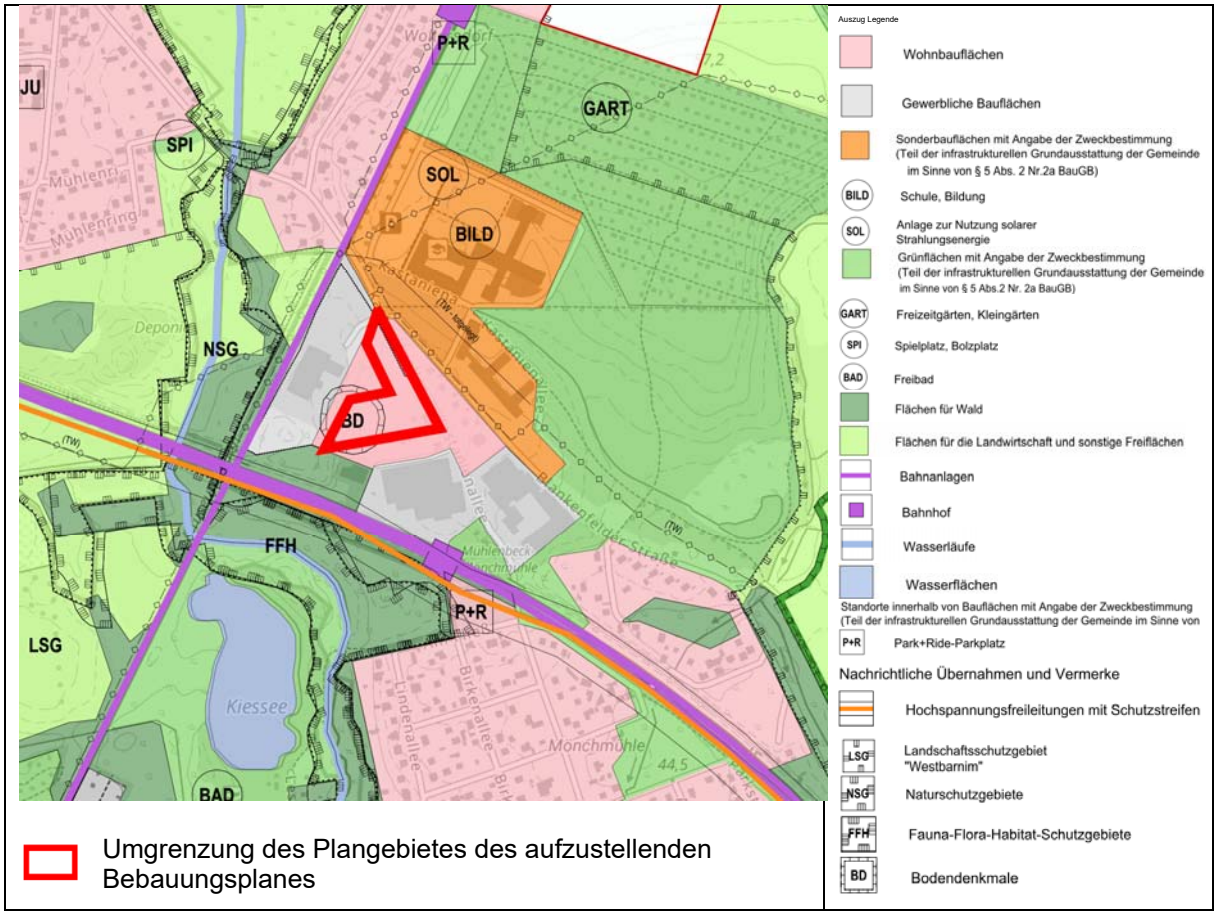


Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Bestandteil einer gemischten Baufläche dar. Gemischte Bauflächen sind durch das Vorhandensein von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in räumlichem Zusammenhang geprägt.
Westlich angrenzend an das Plangebiet sind auf der Gewerbefläche Collonil bereits nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Das Plangebiet nimmt nur einen Teil der gemischten Baufläche im Planbereich ein. Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gemischten Baufläche im Planbereich entsprochen, da Wohnnutzungen sowie die weiteren im WA zulässigen Nutzungen typische Nutzungen gemischter Bauflächen sind. Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen umgebenden gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen im Planbereich wird insgesamt der Gebietscharakter der gemischten Baufläche gewahrt.
Der aufzustellende Bebauungsplan wird demnach gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In den Flächennutzungsplan wurde im Plangebiet ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Anforderungen des BbgBSchG sind entsprechend zu beachten.
Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Anlage für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Wasser dar. Ein früher hier vorhandenes Wasserwerk wurde zurückgebaut.

6.2 Darstellung des Entwurfs des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 26.07.2024 mit ergänzender Plangebietsdarstellung



Der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 26.07.2024 stellt das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar, die auch die Flächen der bereits bestehenden wohnbaulichen Nutzungen südlich und östlich des Plangebietes umfasst. Dies entspricht dem Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet.
Die bestehenden nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen westlich und südöstlich des Plangebietes werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.
Das bekannte Bodendenkmal im Plangebiet wurde nachrichtlich in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen. Die entsprechenden Anforderungen des BbgBSchG sind entsprechend zu beachten. Südlich des Plangebietes stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes Wald dar.

Die in Aufstellung befindlichen gemeindlichen Planungsziele, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt sind, stehen dem hier zur Aufstellung geplanten Bebauungsplan nicht entgegen.

7. Immissionsschutz - Schalltechnische Untersuchung für den aufzustellenden Bebauungsplan

Anlagenlärm

Westlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbebetrieb Collonil. Hierbei handelt es sich um ein Logistikzentrum. Der Bebauungsplan GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ trifft Festsetzungen zum Schallschutz der umliegenden Wohnnutzungen. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzungen auch einen ausreichenden Schutz für die geplanten heranrückenden Wohnnutzungen bieten.

Südlich und südöstlich des Plangebietes sind beidseits der Kastanienallee gewerbliche Bauflächen vorhanden. Hier befinden sich nicht wesentlich störende Nutzungen (office-4-sale Büromöbel) sowie Büronutzungen und Verwaltung (Gemeinsames Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke Nordbahn) Es wird davon ausgegangen, dass von diesen Nutzungen keine erheblich störenden Wirkungen für das geplante Wohngebiet ausgehen.

Nordöstlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan anschließend an eine mit Wohnnutzungen bebaute gemischte Baufläche eine Sonderbaufläche Bildung dar (heutiges Berufsförderungswerk). Von diesen Nutzungen gehen ebenfalls voraussichtlich keine erheblichen Störungen für das geplante Wohngebiet aus.

Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes befinden sich in geringer Entfernung die Bahnlinie der Heidekrautbahn und Karower Kreuz – Prenzlau (S-Bahn, Regional- und Güterverkehr). Die Auswirkungen des Verkehrslärms des Schienenverkehrs sind im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes zu ermitteln und erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. (Schalltechnische Untersuchung)

Das Plangebiet grenzt an die Kastanienallee und wird durch diese erschlossen. Insbesondere wegen ihrer Erschließungsfunktion für den S-Bahnhof Mönchmühle und den geplanten Haltepunkt Mühlenbeck der Heidekrautbahn sowie wegen ihrer Verbindungsfunktion für die Ortsteile Mühlenbeck und Schildow und die Erschließung direkt anliegender Nutzungen kann in den Spitzenstunden früh und abends eine erhebliche Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Kastanienallee verursacht werden. Derzeit ist durch die Gemeinde Mühlenbecker Land die Sanierung der Kastanienallee geplant.
Es ist zu prüfen, ob der Verkehrslärm der Kastanienallee erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen hat.

8. Bodenuntersuchung Altlasten

Wegen der langjährigen gewerblichen Nutzung des Planbereiches soll begleitend zum aufzustellenden Bebauungsplan eine Bodenuntersuchung erfolgen, in der die Eignung des Plangebietes für eine Wohnbaunutzung untersucht wird.

9. Baumschutz, Biotopschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die rechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Baumschutz und Biotopschutz zu beachten. Hierfür erfolgt die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet und die Bewertung des Baumbestandes, soweit dieser von der zu erstellenden Planung betroffen sein wird. Erforderliche Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind zu ermitteln und festzulegen.

10. Fachbeitrag Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die rechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dies ist in einem **Fachbeitrag zum Artenschutz** darzulegen.

Im Bebauungsplangebiet sind die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes soweit erforderlich zu erfassen, mögliche Beeinträchtigungen zu bewerten und ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.
Im vorliegenden Plangebiet könnten insbesondere folgende geschützte Arten und Artengruppen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben bzw. das Plangebiet bei der Wanderung queren:

- heimische Vogelarten,
- Fledermäuse
- Reptilien (z. B. Zauneidechse)
- Amphibien (Wanderung oder Winterquartiere)

11. Anwendung des Planverfahrens nach §13a BauGB

11.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.
Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, …oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren
1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,
1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.
Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.
Für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages einschließlich der Erfassung der geschützten Arten, die im Plangebiet einen Lebensraum haben.

11.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 BauGB regelt:
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Es ist im Westen und Süden von gewerblichen Nutzungen und im Nordosten von Wohnbaunutzungen und einer Bildungseinrichtung umgeben. Im Süden und Osten grenzen die Bahnlinien das Siedlungsgebiet klar gegen den benachbarten Landschaftsraum ab.
Darüber hinaus umfasst das Plangebiet eine Fläche, die bereits teilweise mit einem Mehrfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut ist und im Übrigen auf Grund der früheren baulichen Nutzung eine Konversionsfläche ist (siehe unter 3.1)
Demnach stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2BauGB regelt:
Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (…)

Die nachfolgende Berechnung dient der groben Abschätzung der maximal möglichen Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung:

Größe des Plangebietes:	ca. 1,25 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,10 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 1,15 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4
Maximal mögliche Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	1,15 ha x 0,4 = 0,46 ha

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 4.600 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

<u>Prüfung kumulierende Wirkung</u>

Nördlich des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 45 „Neubau Vorplatz am Haltepunkt Mühlenbeck“. In diesem Bebauungsplan ist ausschließlich die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant.
Da der Bebauungsplan GML Nr. 45 nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO schafft, ergibt sich hieraus keine kumulierende Wirkung mit dem vorliegend geplanten Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB Absatz 1 Satz 2 BauGB.

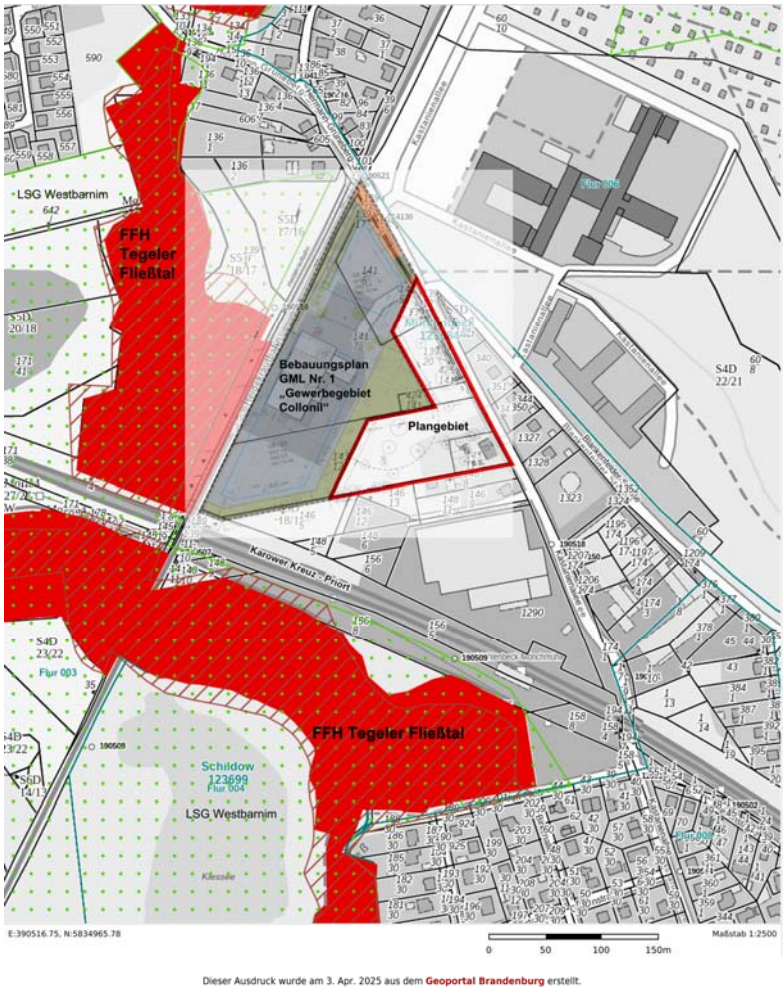
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die <u>Zulässigkeit von Vorhaben</u> begründet wird, die einer <u>Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung</u> nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.
Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch <u>ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter</u> bestehen.

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Übersicht mit Darstellung der Lage des FFH Tegeler Fließtal, des rechtskräftigen Bebauungsplanes GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ und des Plangebietes



Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**.

Westlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn und südlich der Bahnlinie Karower Kreuz-Priort befindet sich das **FFH Tegeler Fließtal**.
Die geringste Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem FFH beträgt mehr als 90 m.
Zwischen dem Plangebiet und dem FFH liegen in westlicher Richtung das Gewerbegebiet Collonil und die Bahnlinie der Heidekrautbahn.
In südlicher Richtung liegen zwischen dem Plangebiet und dem FFH ein Wohnbaugrundstück, gewerbliche Bauflächen sowie die Bahnlinie Karower Kreuz-Priort.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan GML Nr. 1 „Gewerbegebiet Collonil“ erfolgte eine Einschätzung der FFH-Verträglichkeit in Bezug auf das Gewerbegebiet Collonil, in deren Ergebnis festgestellt wurde:

> ***„Abschließende Einschätzung***
> *Mögliche erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die sich durch das Vorhaben auf das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ auswirken, können ausgeschlossen werden. Das Erhaltungsziel wird nicht gefährdet. Die Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht daher auch in der aktuellen Einschätzung nicht.“*

Das hier geplante Wohngebiet hat wesentlich größere Abstände zum FFH-Gebiet als das bereits bestehende Gewerbegebiet Collonil, für das die Möglichkeit erheblicher bau-, anlage- oder betriebsbedingter Beeinträchtigungen des FFH „Tegeler Fließtal“ sowie eine mögliche Beeinträchtigung von dessen Erhaltungszielen im Rahmen der betreffenden Umweltprüfung ausgeschlossen worden waren.
Südöstlich des hier vorliegenden Plangebietes befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet, welches dem FFH näher liegt als das hier vorliegende Plangebiet.

Die Bahnlinien, welche das Siedlungsgebiet in Richtung des FFH-Gebietes begrenzen, bilden wirksame Barrieren, die ein Hineinwirken der Nutzungen des hier vorliegenden Plangebietes in das FFH-Gebiet ausschließen.

Auch unter Berücksichtigung des Abstandes des Plangebietes zum FFH von mehr als 90m sowie des geringen Störpotentials des geplanten Wohngebietes ist der aufzustellende Bebauungsplan nicht geeignet, erhebliche Störungen des FFH auf Grund der geplanten Nutzungen vorzubereiten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist,** ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von ***schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU*** *in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*
Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.
Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Hiermit wird dem Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land angemessen Rechnung getragen.