Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Rechenzentrum“

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde beizufügen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 29. November 2023 den Beschluss über die Aufstellung des zum damaligen Zeitpunkt noch Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rechenzentrum“ gefasst. Das ca. 14,6 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich in der Stadt Nauen, zwischen der Abfahrt der B273 auf die B5 im Westen, sowie dem Gewerbegebiet Ost im Norden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Rechenzentrumscampus entwickelt werden, der aus mehreren Rechenzentren-Gebäuden („Modulen“), einem baulich eigenständigen Bürogebäude sowie einem Umspannwerk zur Stromversorgung des Campus besteht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Rechenzentrum“ der Stadt Nauen waren Gegenstand der Umweltprüfung. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Fachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Bei der Umweltprüfung steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Vordergrund. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

Die Lage des Plangebiets erfordert eine Auseinandersetzung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die Veränderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ggf. nachteilig zu bewerten sind.

Nachstehend werden die voraussichtliche erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

Die Durchführung der Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Flora und Fauna**. Durch die Baumaßnahmen gehen bisher unversiegelte Vegetationsflächen verloren, insbesondere intensiv genutzte Ackerflächen sowie kleinere Feldgehölzbestände. Durch geplante Begrünungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern sowie dauerhaften Gras- und Staudenfluren sollen jedoch neue Lebensräume in der ausgeräumten Agrarlandschaft geschaffen werden.

Die Durchführung der Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Boden**. Durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Nebenanlagen kommt es zu einer großflächigen Neuversiegelung. Zudem werden Flächen durch Lagerung und andere Baumaßnahmen überprägt, was zu einer dauerhaften Veränderung der Bodenfunktionen führt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkten Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser**, da keine Wasserflächen beansprucht werden und keine Schadstoffeinträge erfolgen. Die Beeinträchtigungen des Grundwassers stehen im Zusammenhang mit den Veränderungen des Bodens. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern und Abwässer werden ordnungsgemäß erfasst und aufbereitet.

Das **Schutzgut Klima und Luft** wird vor allem durch die großvolumige Bebauung beeinflusst, die zu Abwärme und erhöhten Rückstrahlungswerten versiegelter Flächen führt. Während der Vegetationsverlust nur krautige Pflanzen betrifft und kein Baum- oder Strauchbestand verloren geht, werden Kaltluftentstehungsgebiete in der Agrarlandschaft beeinträchtigt. Die klimatischen Veränderungen sind jedoch nur lokal begrenzt. Durch Gehölzpflanzungen kann die Biomasse erhöht werden, was positive Effekte auf das Klima mit sich bringt.

Die Planung führt zu einer Veränderung des **Schutzguts Orts- und Landschaftsbild**, da die zukünftige Bebauung das Erscheinungsbild des Gebietes im Vergleich zur bisherigen Ausprägung verändert. Durch die deutliche Erhöhung der baulichen Substanz am Rand des Siedlungskörpers wird das Landschaftsbild weiter geprägt. Die allgemeine Erholungseignung des Gebietes bleibt jedoch erhalten und wird durch die Gesamtentwicklung nicht verschlechtert.

Die Planung beeinträchtigt das **Schutzgut biologische Vielfalt** durch die Überbauung von Vegetationsflächen und die randliche Beeinflussung bestehender Lebensräume.

Die Durchführung der Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**.

Für das **Schutzgut Menschen und deren Gesundheit** ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen durch die Planung. Da das Plangebiet nicht öffentlich zugänglich ist und keine Erholungsfunktion erfüllt, entstehen keine Einschränkungen. Lärmbelästigungen bleiben innerhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte und es sind keine zusätzlichen Belastungen für die umliegenden Wohnstandorte oder das Krankenhaus zu erwarten. Der durch das Vorhaben entstehende Fahrzeugverkehr ist gering und führt zu keiner relevanten zusätzlichen Lärmbelastung. Auch lufthygienische Beeinträchtigungen sind weder aktuell vorhanden noch zukünftig zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte zur Beteiligung zum Bebauungsplan „Rechenzentrum“ der Stadt Nauen waren wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 26. März 2024 bis 29. April 2024.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 26. März 2024 bis 29. April 2024.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 2 BauGB von 19. August 2024 bis 20. September 2024.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 19. August 2024 bis 20. September 2024.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Das Bauordnungsamt wies darauf hin, dass die Festsetzung einer maximalen Stellplatzzahl rechtlich nicht zulässig ist. Alternativ kann eine entsprechende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Eine indirekte Begrenzung wäre jedoch möglich, indem im Bebauungsplan eine Flächenzuweisung bzw. eine GR festgesetzt wird. Dem Hinweis des Bauordnungsamtes wurde gefolgt. Statt einer maximalen Stellplatzzahl wird nun eine Mindestanzahl von 1 Stellplatz je 1000 m² Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzbedarfssatzung festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt den geringeren Stellplatzbedarf von Rechenzentren. Zudem verpflichtet sich maincubes, maximal 150 Stellplätze zu errichten, es sei denn, ein höherer Bedarf wird nachgewiesen. Diese Begrenzung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dem maincubes zustimmt. Andere Beteiligte werden durch diese Anpassung nicht benachteiligt, da das ursprüngliche Ziel der Festsetzung erhalten bleibt. Des Weiteren wurde noch um die Klarstellung der Festsetzungen 7, 10 und 12 gebeten, ob es sich um angefangene oder vollendete m und m² handelt. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und die Festsetzungen wurden um „vollendete“ ergänzt.
- Die untere Naturschutzbehörde hat auf Unstimmigkeiten in den Planungsunterlagen aufmerksam gemacht. Während der GOP eine natürliche Sukzession und eine Feldgehölzhecke vorsieht, fordert der Artenschutzfachbeitrag einen freien Horizont ohne Gehölze für die Feldlerche. Wird auf die Gehölzpflanzung verzichtet, und der Artenschutzbeitrag beachtet, kann die Fläche als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Andernfalls müsste eine alternative Maßnahme mit Offenlandcharakter entwickelt werden. Diesem Vorschlag wurde gefolgt. Da die Maßnahme Bernhardinenhof bei Paulinenaue als nicht ausreichend bewertet wurde, wurde mit der Maßnahme bei Witzke eine zusätzliche Kompensation gesichert. Dort werden ehemalige Schweineställe abgerissen, entsiegelt und eine Obstwiese entwickelt. Zudem wurde auf die geplante Feldgehölzpflanzung zugunsten der Habitatentwicklung für die Feldlerche verzichtet. Das daraus resultierende Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden wird durch den Abbruch der alten Schweinestallanlage in Witzke ausgeglichen. Eine Zustimmungserklärung zum Abbruch liegt bereits vor und die Maßnahmen wurden von der UNB bestätigt. Die UNB wies außerdem darauf hin , dass die Robinie eine stark invasive Art ist und trotz ihrer Klimaresistenz nicht aktiv gepflanzt werden sollte. Obwohl sie nicht auf der Unionsliste invasiver Arten steht, ist ihre negative Auswirkung auf die Biodiversität belegt. Daher wurde empfohlen, die Robinie von der Pflanzliste zu streichen. Diesem Hinweis wurde gefolgt. Zudem wurden Anmerkungen und Ergänzungswünsche zu artenschutzrechtliche Aspekte u.a. zu Brutvögel und Reptilien formuliert. Daraufhin wurde der Artenschutzfachbeitrag sowie der Grünordnerische Fachbeitrag ergänzt.

- Der Landesbetrieb Straßenwesen hat in seiner erneuten Stellungnahme klargestellt, dass für die Anbindung an die B273 eine kommunale Erschließungsstraße erforderlich ist. Diese muss mindestens 50 m lang sein und vor der Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt werden. Diesem Hinweis wurde gefolgt. Die bisher als private Verkehrsfläche ausgewiesene Darstellung wurde geändert in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Tiefe von 50 m wurde eingehalten.
- Der Wasser- und Abwasserverband Havelland hat Hinweise zur Inanspruchnahme von Trinkwasser, Versickerung von Niederschlagswasser, die Einleitung von Niederschlagswasser und Kühlwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage und zum Löschwasser gegeben. Den Hinweisen wurde gefolgt und die Begründung wurde dementsprechend angepasst.
- Die 50Hertz Transmission GmbH wies darauf hin, dass die bestehende 380-kV-Leitung, die sich im Geltungsbereich befindet, in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als „Leitung oberirdisch“ dargestellt werden sollte. Der Schutzstreifen der Leitung ist als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Es wurde gebeten von einer „nur“ nachrichtlichen Übernahme abzusehen. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Grund dafür ist, dass in diesem Bereich geplante Nebenanlagen und Bepflanzungen die Funktion der Leitung nicht beeinträchtigen, jedoch mit einem solchen Recht unvereinbar wären. Zudem ist die Zugänglichkeit ausreichend. Abstimmungen zwischen der 50Hertz Transmission GmbH und dem Vorhabenträger stellen sicher, dass die betrieblichen Belange der Leitung berücksichtigt werden.
- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat u.a. Hinweise zu den gebietsheimischen Arten der Baumpflanzungen und den planexternen landschaftspflegerischen Maßnahmen gegeben. Den Hinweisen wird gefolgt bis auf die Pflanzenarten bei der Fassadenbegrünung. Grund dafür sind die gestalterischen Anforderungen an die zum Teil großflächigen Begrünungen.
- Darüber hinaus gab es einige Hinweise, die im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits in der vorangegangen Planungsstufe, insbesondere in der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Fläche als geeignet für gewerbliche Ansiedlung eingestuft und im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Dies deckt sich mit den regionalplanerischen Festlegungen. Alle anderen in Betracht kommenden Flächen weisen in Bezug auf die Standortanforderungen des Rechenzentrums nicht die gleiche Eignung auf oder sind naturräumlich weniger geeignet.

Insbesondere die Nutzung von bereits verkehrstechnisch erschlossenen Flächen mit einer erheblichen Vorprägung des Orts- und Landschaftsbildes ist ein Beitrag zum Schutz der Ressourcen und zur Vermeidung von Eingriffen insbesondere in das Landschaftsbild am Siedlungsrand mit Bezug zur freien Landschaft. Die vorliegende Bauplanung ist das Ergebnis der Abwägung der vorangegangen technischen und grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen.