

## **Teil D: Änderungen**

### **D.10. Zehnte Änderung**

#### **D.10.1. Planungsanlass und -ziel**

Der Planungsanlass ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ("DataCenter Heidemühle") mit dem Ziel, ein Rechenzentrum im Bereich der heutigen gewerblich genutzten Fläche zu errichten. Vorgesehen ist ein Rechengebäude mit etwa 14.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, das durch ein Lager- und Bürogebäude sowie Netzersatzanlagen (bei Stromausfällen) ergänzt wird. Die Stromversorgung wird über eine neue Trasse gesichert, die Abwärme soll in ein Fernwärmenetz eingespeist werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Heidemühle an die Köpenicker Allee am nördlichen Siedlungsrand von Waldesruh.

Im und um den Änderungsbereich hat sich über die Jahre eine ungeordnete Situation aus zahlreichen Gewerben vornehmlich im Kfz-Bereich ergeben. Mittlerweile wurde eine umfangreiche Beräumung durchgeführt.

Die dortige Situation hatte bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes für erhebliche Diskussionen gesorgt. Im Ergebnis einigte man sich damals auf das Planungsziel eines Wohngebietes (und gegen Grün-/Waldflächen oder ein Gewerbegebiet), um den Eigentümern bei der Sanierung der dortigen Altlastenverdachtsfläche entgegenzukommen. Problematisch waren dabei insbesondere der zu erwartende Straßenverkehr, die technische Ver- und Entsorgung dieses Bereiches in einer naturräumlich sensiblen Situation sowie die erhebliche Vergrößerung der Zahl der Wohneinheiten in Heidemühle (dort bestehen derzeit etwa fünf bewohnte Gebäude).

Mit dem neuen Planungsziel eines Rechenzentrums (also der künftigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche) wird der zu erwartende Straßenverkehr deutlich unter den normalen Werten eines Gewerbegebietes bleiben. Gleiches gilt für die notwendige technische Ver- und Entsorgung. Ausnahme davon bildet die Stromversorgung, die durch die edis AG mit einer neuen Doppeltrasse von einem noch zu errichtenden Umspannwerk in Fredersdorf-Vogelsdorf aus eingerichtet wird.

Mit der Beräumung und dem kompletten Rückbau des Geländes (Die neue Versiegelung wird gegenüber dem Bestand deutlich verringert!) wird eine städtebaulich wie auch naturräumlich problematische Situation einer planungsrechtlichen Lösung zugeführt, die die alternativ zu erwartenden Konflikte erheblich minimiert. Ebenfalls zu befürworten ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1473 (direkt westlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Änderungsverfahrens). Dieses soll künftig als Pufferzone zum Naturschutzgebiet "Erpetal" beräumt, entsiegelt und renaturiert werden. Infrage kommen standortgerechte Pflanzungen und die damit verbundene Integration in die nördlich und südlich liegenden Waldflächen und/oder die Freihaltung als Habitate insbesondere für Offenlandarten bzw. Eidechsen.

Sowohl dieses Flurstück wie auch die nördlich gelegene Fläche 796 (Wald), sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, jedoch nicht der hiesigen Änderung des Flächennutzungsplanes. Da beide Flächen dort bereits als Waldflächen dargestellt sind, entsprechen sie den Planungszielen und sind daher nicht zu ändern.

So bleibt der Geltungsbereich dieser 10. Änderung auf die beiden Flurstücke 799/1 und 1535 beschränkt.

### D.10.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des FNP erfolgte am 07.09.2020 mit der Beschlussnummer DS 120/2020/19-24.

Die frühzeitige Offenlage (§3 Abs.1 BauGB) sowie die Beteiligung von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) soll zeitnah nach Freigabe durch die Gemeindevertretung erfolgen.

### D.10.3. Änderungsbereich und Auswirkungen auf den FNP

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 799/1 und 1535 der Flur 3 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtgröße von ca. 4,63 ha.

Er liegt in der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Randbereich eines Gestaltungsraumes Siedlung (Waldesruh) zu einem Freiraumverbund (NSG "Erpetal", LSG "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter"). Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsfläche und auch der bisherigen Darstellung als Baufläche im FNP ist nicht von einem Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung auszugehen.

Westlich, nördlich und östlich ist der Änderungsbereich vom Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" umgeben. Das Naturschutzgebiet "Erpetal" liegt etwas entfernter (Näheres hierzu im nächsten Kapitel "Umweltbericht").

Das Plangebiet besitzt kein Bau- oder Bodendenkmal.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich südlich der Straße Heidemühle mit der Kennziffer 60888 (Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit).

Die nächstgelegene Wasserschutzzone liegt ebenfalls südlich der Straße Heidemühle (Trinkwasserschutzzone III b des Wasserwerkes Friedrichshagen).

Im Plangebiet wurde die Altlastenverdachtsfläche untersucht, der Verdacht konnte nicht bestätigt werden. Das Gutachten liegt der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zwischenzeitlich vor. Bodenbeeinträchtigungen aus der ehemaligen Nutzung des Standortes konnten ausgeschlossen werden und auch die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung wurden eingehalten.

Nachhaltige Auswirkungen auf den FNP ergeben sich durch diese 10. Änderung nicht. Bereits jetzt wird die Fläche gewerblich genutzt. Mit dem Betrieb eines Rechenzentrums statt der derzeitigen vornehmlich kfz-gewerblichen Nutzung ist mit einer Reduktion von betrieblich bedingten Verkehrsimmissionen zu rechnen.

In der Flächenbilanz ergeben sich folgende Veränderungen:  
(Angaben in Hektar)

	Stand <u>vor</u> 10. Änderung	Stand <u>nach</u> 10. Änderung	Differenz
Wohnbaufläche	4,63	-	- 4,63
Gewerbliche Baufläche	-	+ 4,63	+ 4,63

## D.10.4. Umweltbericht

### Einleitung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt (BauGB). Sie sollen u.a. dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind im Rahmen einer Umweltprüfung darzustellen. Über Vermeidung und Ausgleich (Eingriffsregelung) ist im Rahmen der Abwägung des Bauleitplans zu entscheiden. Das Naturschutzrecht überstellt die Bearbeitung der Eingriffsregelung den baurechtlichen Verfahren (vgl. § 18 BNatSchG i. V. m. §1a BauGB).

### Erhebliche Umweltauswirkungen

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird ein immissionsrechtliches Verfahren für die Themen Schall- und Stoffimmissionen durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Optimierung der Planung und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionen. Zum derzeitigen Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass bei Beachtung aller Vorgaben aus dem immissionsschutzrechtlichen Verfahren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen.

Visuelle Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung auf die umliegende Wohn- und Wohnumfeldfunktion, das Landschaftsbild sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion können überwiegend durch eine entsprechend rückwärtige Anordnung des Gebäudekörpers sowie durch die Herstellung von naturschutzfachlich wertvollen und abschirmenden Flächen in Richtung Heidemühler Weg bzw. außerhalb des Geltungsbereiches ausreichend gemindert werden. Hierzu sind insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die bis zu 38 m hohen Kamine der Notstromaggregate zu betrachten. Hier wird die Machbarkeit einer technischen Höhenreduzierung angestrebt. Vorgesehen sind ferner eine wertige, optisch dem Naturraum angepasste Fassadengestaltung sowie Fassadenbegrünungen. Da das Gelände weitgehend von Wald umgeben ist, ist es zudem optisch/ visuell gut abgeschirmt. Eine zusätzliche Störung der südlich gelegenen Wohnsiedlung durch den zu erwartenden Berufsverkehr ist nicht anzunehmen, da die Zuwegung von Norden über den Heidemühler Weg über eine östliche Zufahrt auf das Gelände erfolgt.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten oder besonders wertvollen Biotope. Die biologische Vielfalt ist vergleichsweise gering. Gleichwohl dient die Fläche verschiedenen Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Durch die geplante Bebauung sind somit erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltbelangs „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ zu erwarten, die im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung durch Maßnahmen zu mindern und auszugleichen sind. Für die Umsetzung von Maßnahmen kommen neben größeren Flächen des Baugrundstückes selbst auch das westlich angrenzende Flurstück 1473 sowie auch die nördlich gelegene Fläche 796 (Wald) in Frage, die naturschutzfachlich aufgewertet werden können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können voraussichtlich mit entsprechenden Vermeidungs- und vorgezogenen Maßnahmen (CEF) vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietes „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie des etwas weiter entfernten Naturschutzgebietes „Erpetal“ sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil können für nötige Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-

Maßnahmen Flächen des benachbarten Landschaftsschutzgebietes herangezogen und aufgewertet werden. Die Maßnahmen erfolgen im Abgleich mit dem Schutzzweck gem. § 2 unter Beachtung der Verbote gem. § 3 der Schutzgebietsverordnung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der ehemaligen sowie aktuellen Nutzung vorbelastet. Bodendenkmale liegen im relevanten Bereich nicht vor. Die zu erwartende Neuversiegelung ist aufgrund des bereits jetzt schon vorhandenen umfangreichen Versiegelungs- und Bausgrades voraussichtlich etwa 20 % geringer.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs des FNP nicht vorhanden, das Plangebiet liegt ferner nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsbereich. Aufgrund des Vorherrschens eines vorwiegend sandigen Bodensubstrats ist hinsichtlich möglicher Stoffeinträge und negativer Auswirkungen auf das Grundwasser Sorge zu tragen. Das Niederschlagswasser wird innerhalb der Grenzen des Bausplanes zur Versickerung gelangen.

Der Umweltbelang „Klima und Luft“ spielt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine untergeordnete Rolle; erhebliche Beeinträchtigungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich des FNP sind keine „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ vorhanden, umliegende Strukturen werden nicht beansprucht. Auswirkungen auf den Umweltbelang sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend können die Beeinträchtigungen des Vorhabens der 10. Änderung des FNP durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

#### Zusätzliche Angaben

Zur Beschreibung und Bewertung des Status-Quo und der Eingriffsbeurteilung wurden vorhandene Daten der Gemeinde über das Geoportal Hoppegarten, die Fachinformationen des Landes Brandenburg sowie der Vorentwurf zur Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewertet. Des Weiteren erfolgten Bestandsaufnahmen im Gelände für die Biotope und die Fauna, auf dessen Grundlage auch ergänzende Aussagen zu den Themen Boden, Wasser, Klima und Luft, Ort- und Landschaftsbild getroffen werden konnten. Besondere Schwierigkeiten traten hier nicht auf.

Die Gutachten zum Thema Immissionsschutz werden parallel zum B-Plan-Verfahren für das gesondert zu betrachtende immissionsschutzrechtliche Verfahren nach BImSchG beigebracht, so dass hier noch keine abschließenden Aussagen möglich sind. Erfahrungsgemäß können die Belange des Immissionsschutzes für derartige Anlagen gemäß den gesetzlichen Anforderungen geregelt werden. Somit ist nicht von Kenntnislücken auszugehen, aufgrund dessen etwaige Risiken der Planung ignoriert würden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ergeben sich nicht und sind, falls doch noch notwendig, über das Baugenehmigungsverfahren einzufordern.