

Teil D: Änderungen

D.10. Zehnte Änderung

D.10.1. Geltungsbereich, Planungsanlass und -ziel

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 799/1 und 1535 der Flur 3 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Gesamtgröße von ca. 4,6 ha.

Geltungsbereich

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 m² Grundfläche, das durch ein Lager- und Bürogebäude sowie Netzersatzanlagen (bei Stromausfällen) ergänzt wird. Weiterhin ist eine Energieübergabestation geplant, die Abwärme soll in ein Fernwärmenetz eingespeist werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Heidemühler Weg an die Köpenicker Allee am nördlichen Siedlungsrand von Waldesruh.

Planungsanlass

Mit dem neuen Planungsziel eines Rechenzentrums 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 mit einer neuen Doppel-Trasse von einem noch zu errichtenden Umspannwerk in Fredersdorf-Vogelsdorf aus eingerichtet wird.

D.10.2. Örtliche Situation

Der Geltungsbereich war bis vor Kurzem mit Schuppen und Garagen bebaut und überwiegend versiegelt. Im und um die Fläche hatte sich über die Jahre eine ungeordnete Situation aus zahlreichen Gewerben vornehmlich im Kfz-Bereich ergeben. Mittlerweile wurde der Abriss und eine Entsiegelung durchgeführt.

Die dortige Lage 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 und Beräumung des Geländes 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).

D.10.3. Änderungen im Flächennutzungsplan und deren Auswirkungen

In der Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan wird die bisherige Wohnbaufläche von einer gewerblichen Baufläche abgelöst. Ein Sondergebiet ist nicht möglich, da ein Rechenzentrum in einer gewerblichen Baufläche allgemein zulässig ist und Sondergebiete nur in Frage kommen, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Neue Darstellung
im FNP

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 (ca.

Lokale
Auswirkungen

6.400 m² 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. Details wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan regeln, dessen Vorentwurf in Kürze offengelegt werden soll. Dort werden auch die Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung genauer erläutert.

Nachhaltige Auswirkungen auf den FNP ergeben sich durch diese 10. Änderung nicht. Die Fläche wurde bis vor kurzem gewerblich genutzt. Mit dem Betrieb eines Rechenzentrums statt der bisherigen vornehmlich Kfz-gewerblichen Nutzung ist mit einer Reduktion von betrieblich bedingten Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die bislang ungenutzten Wohnbaupotentiale in Heidemühle werden drastisch reduziert (von rechnerisch 90 auf etwa Null). Angesichts der in Hoppegarten vorhandenen Verdichtungspotentiale fällt dies allerdings nicht nachhaltig ins Gewicht.

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

	Stand <u>vor</u> 10. Änderung	Stand <u>nach</u> 10. Änderung	Differenz
Wohnbaufläche	4,6	-	- 4,6
Gewerbliche Baufläche	-	+ 4,6	+ 4,6

Auswirkungen
auf den Gesamt-
Flächennutzungs-
plan

D.10.4. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich liegt in der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Randbereich eines Gestaltungsraumes Siedlung (Waldesruh) zu einem Freiraumverbund (Naturschutzgebiet "Erpetal", Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter").

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nahm zuletzt im Rahmen der Offenlage der Planung (§4 Abs.2 BauGB) mit Schreiben vom 15.08.2023 Stellung und stellte fest, dass die Ziele der Raumordnung der 10. Änderung des FNP der Gemeinde Hoppegarten nicht entgegenstehen. Zur Begründung wurde auf das Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.07.2022 verwiesen, in dem hieß:

"Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Zielemitteilung / Erläuterungen

Die Gemeinde Hoppegarten befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Berliner Umland (Ziel 1.1).

Auf die eingereichte Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen

Nach Abs. 1 sind neue Siedlungsflächen an das vorhandene Siedlungsgebiet anzuschließen. Die geplante gewerbliche Baufläche schließt nicht an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Da es sich bei der beabsichtigten FNP-Änderung jedoch lediglich um die Darstellung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes als „Gewerbliche Baufläche“ auf den heute schon gewerblich genutzten, aber im FNP noch als Wohnbaufläche dargestellten Flächen handelt und auch keine Erweiterung über den derzeitigen Siedlungsbestand geplant ist, steht Ziel 5.2 LEP HR der Planung nicht entgegen.

Für den eingereichten Änderungsbereich im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Hoppegarten sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flä-

Landesplanung

chenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtungspflichtigen Zielen) getroffen worden. Der Bereich ist weder dem Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR) noch dem Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR) zuzuordnen. Es wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung der beabsichtigten 10. Änderung des FNP der Gemeinde Hoppegarten (im entsprechenden Änderungsbereich, Heidemühle) derzeit nicht entgegenstehen."

Ähnlich äußerte sich die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Schreiben vom 18.07.22: "Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Entsprechend G 2.2 des LEP HR ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden."

Im Rahmen der Offenlage der Planung (§4 Abs.2 BauGB) erfolgte keine erneute Stellungnahme.

Regionalplanung

D.10.5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des FNP wurde am 07.09.2020 mit der Beschlussnummer DS 120/2020/19-24 durch die Gemeindevertretung Hoppegartens gefasst.

In der frühzeitigen Offenlage der Planung nach §3 Abs.1 BauGB vom 27.06. - 01.08.2022 gingen keine Stellungnahmen ein. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 08.06.22 an 23 Stellen, von denen 16 antworteten.

Aus der frühzeitigen Offenlage ergaben sich keine direkten Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf. Lediglich die Begründung wird an den neuen Verfahrensstand angepasst und an einigen Stellen ergänzt.

In der Offenlage der Planung nach §3 Abs.2 BauGB vom 12.07. - 18.08.2023 gingen 36 Stellungnahmen ein. Hier ging es im wesentlichen um Detailfragen (Gebäudehöhe, Ver- und Entsorgung, Geräuschemissionen, Wärmekonzept, ...), die jedoch dem Bebauungsplanverfahren zuzuordnen waren.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 11.07.23 an 23 Stellen, von denen acht antworteten.

Planungsänderungen ergaben sich aus der Abwägung der Offenlage nicht.

D.10.6. Sonstiges

Sowohl das Flurstück 1473 (Pufferfläche zum Naturschutzgebiet "Erpetal") 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.

Geltungsbereichs-
differenz zum
Bebauungsplan

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

Naturräumliche
Unterschut-
stellungen

Das Plangebiet besitzt kein Bau- oder Bodendenkmal.

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

Sonstige Unter-
schutstellungen

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

Mit der geplanten neuen Nutzung für ein Rechenzentrum werden keine erhöhten Wassermengen benötigt: es sind lediglich Trinkwasser und Sanitärversorgung für die etwa 30 anwesenden Personen vorzuhalten.

Es wird also künftig erheblich weniger Wasser verbraucht werden als bei einer wohnbaulichen Nutzung, wie sie im rechtskräftigen FNP vorgesehen war.

Trinkwasser-
versorgung

Im Plangebiet wurde die Altlastenverdachtsfläche untersucht, der Verdacht konnte nicht bestätigt werden. Das Gutachten liegt der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sowie dem Fachdienst Agrarentwicklung und Bodenschutz, (untere Bodenschutzbehörde) vor. Bodenbeeinträchtigungen aus der ehemaligen Nutzung des Standortes konnten ausgeschlossen werden und auch die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung wurden eingehalten.

Altlastenver-
dachtsfläche

D.10.7. Umweltbericht

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).

Einleitung

Wie bereits weiter oben in Kapitel "D.10.3. Änderungen im Flächennutzungsplan und deren Auswirkungen" beschrieben, wird die Darstellung der bisherigen Wohnbaufläche durch eine gewerbliche Baufläche abgelöst. Für die weiteren Ausführungen wird davon ausgegangen, dass der gerade in Erstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan für ein Rechenzentrum umgesetzt wird; er bildet auch den Anlass für dieses FNP-Änderungsverfahren. Von daher wird auf dieses Vorhaben Bezug genommen.

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.

Erhebliche Um-
weltauswirkungen

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hierzu wurde vorab aufgezeigt, dass unter Berücksichtigung eines Betriebs der Anlage die im Regelbetrieb zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden.

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 nach derzeitigem Planungsstand weniger als 30 m hohen Kamine der Notstromaggregate zu betrachten.

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 werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan betrachtet. Diese können voraussichtlich mit entsprechenden Vermeidungs- und vorgezogenen Maßnahmen (CEF) vermieden werden.

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes werden nicht beansprucht.

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 Bauungsgrades voraussichtlich etwa 15-20 % geringer. Im Zuge der Genehmigungs- und Überwachungsverfahren erfolgt eine intensive Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

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 Bebauungsplanes zur Versickerung gelangen.

Im Vergleich zu einer wohnbaulichen Nutzung, wie sie im rechtskräftigen FNP vorgesehen war, werden deutlich geringere Wassermengen benötigt.

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.

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.

Zusätzliche
Angaben

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.