

A – Amtlicher Teil

Anlage: Übersichtplan Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Bebauungsplan Sondergebiet „Rechenzentrum 2“: Offenlage der Entwurfsunterlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 20.05.2026 den Beschluss über die Abwägung zum Vorentwurf, die Umbenennung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauen Süd-Ost“ in Sondergebiet (SO) „Rechenzentrum 2“, die Änderung des Geltungsbereiches und die Offenlage der Entwurfsunterlagen gefasst.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Rechenzentrum 2“ in der Fassung vom März 2026, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht, der textlichen Festsetzungen, weiterer Unterlagen bzw. Gutachten und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplans im Internet veröffentlicht.

Die vorgenannten Unterlagen sind in der Zeit vom 16.06.2026 bis einschließlich 20.07.2026 auf der Homepage der Stadt Nauen unter <https://www.nauen.de/stadtentwicklung-bauen/planen-und-bauen/aktuelle-offenlagen/> sowie über das Planungsportal Brandenburg <https://diplan.brandenburg.de> oder <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> abrufbar.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen in der Zeit vom 16.06.2026 bis einschließlich 20.07.2026 in der Stadtverwaltung Nauen, Rathausplatz 1, 14641 Nauen, Flurbereich Zi.14, 1. OG während folgender Dienstzeiten:

Montag

von 8:00 bis 15:00 Uhr

Dienstag	von 8:00 bis 17:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 8:00 bis 18:00 Uhr
Freitag	von 8:00 bis 12:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung zur öffentlichen Einsicht aus.

Termine zur Einsichtnahme in die Planunterlagen außerhalb der vorgenannten Zeiten können auch telefonisch unter 03321 / 408240 oder per E-Mail (stadtplanung@nauen.de) vereinbart werden.

Darüber hinaus können Stellungnahmen auch per Post (Stadt Nauen, FB Bau, Rathausplatz 1, 14641 Nauen), per Fax (03321 / 408256) oder per E-Mail (stadtplanung@nauen.de) eingereicht werden. Die Stellungnahmen sollen den vollen Namen und die Postanschrift der Vortragenden bzw. des Vortragenden enthalten und, sofern möglich, angeben, auf welches Grundstück sich die Stellungnahme bezieht.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch, z. B. per E-Mail, auch an stellungnahmen@firu-mbh.de oder schriftlich an:

FIRU mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

oder zur Niederschrift in der Stadtverwaltung Nauen vorgebracht und abgegeben werden.



A – Amtlicher Teil

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der 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.

Der Geltungsbereich ist in der Planskizze dargestellt (s. u.).

Folgende gutachterlichen Stellungnahmen werden mit ausgelegt:

- Artenschutzfachbeitrag (ASB), Stand 18.03.2026 mit Anhang
- Schalltechnische Einschätzung vom Akustik Büro Dahms GmbH, Stand 18.12.2025
- Regenwasserbewirtschaftung von PST GmbH, Stand 29.01.2026
- Bedarfsermittlung Trink- und Schmutzwasser von PST GmbH, Stand 16.03.2024
- Verkehrerschließung von PST GmbH, Stand 16.03.2024

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können eingesehen werden:

Der Umweltbericht ab S. 41 als Teil der Begründung mit Bezug auf die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Mensch, Vegetation / Tierwelt, Kultur- und sonstige Sachgüter gibt Auskunft zu den Auswirkungen durch das Vorhaben. Es werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beschrieben und zusammenfassende Bestandsbewertung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südöstlichen Ortseinfahrt von Nauen und übernimmt damit eine wichtige städtebauliche Funktion im Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungs- und Gewerbebereich und den angrenzenden Freiräumen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und weist keine bauliche Prägung auf. Nördlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet Nauen Ost an, sodass die geplante Entwicklung an einen bereits gewerblich geprägten Siedlungsbereich anschließt. Durch die Planung wird die gewerbliche Nutzung in südlicher Richtung erweitert und der bestehende Gewerbebestand städtebaulich weiterentwickelt.

Die Nutzung als Rechenzentrum ist zudem im Vergleich zu vielen anderen gewerblichen Nutzungen mit relativ geringen verkehrlichen und immissions-schutzrechtlichen Belastungen verbunden. Insbesondere entstehen keine regelmäßigen Publikumsverkehre.

Die besondere Baukörperform der geplanten Anlage wird prägend für einen innovativen zukunftsorientierten Standort der gewerblichen Entwicklung in der Stadt Nauen und der Region.

Im Rahmen einer Wärmeübergabe besteht die Chance einer Entwicklung einer örtlichen Fernwärmeversorgung.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die zukünftige Bebauung und Erschließung umfasst im Wesentlichen die zu erwartende Neuversiegelung und die damit verbundenen Funktionsverluste des Schutzgutes Boden. Auf den überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Mit der Neuversiegelung gehen auch die Flächen als Lebensraum vollständig verloren.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie Baum- und Gehölzbe-

stand sind nicht oder nur gering betroffen. Es wird überwiegend der Biotoptyp Intensivacker in Anspruch genommen. Die in den Randbereichen vorhandenen Feldgehölzbestände sind relativ kleinflächig betroffen. Randlich befinden sich in den Säumen schmale Streifen von Ruderalfluren. Der Baumbestand in der westlichen Kulisse am Rand des Geltungsbereiches ist nicht betroffen. Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen geht auch der Lebensraum des Freiflächenbrüters Feldlerche verloren.

Neben der Beeinträchtigung des Bodens und dem Verlust des Lebensraumes ist durch die Bebauung auch mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die menschliche Gesundheit wird durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gutachterlich wurde eingeschätzt, dass es zu keinen zusätzlichen Lärmbelastungen kommen wird. Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter insbesondere von Wasser und Klima sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Geltungsbereich sind umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen geplant. Hier sind von besonderer landschaftsbildprägender Bedeutung die geplanten Baumpflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Folgen der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches müssen darüber hinaus überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag hat für die Ausweisung von Sonderbauflächen das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1–4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden ASB geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen: Reptilien (Reptilia) und Brutvögel (Aves) geprüft. Außerdem wurde auf das Vorhandensein weiterer besonders und streng geschützte Tierarten geachtet.

Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Maßnahmen das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 für Reptilien ausgeschlossen werden können.

Für europäische Vogelarten, hier Feldlerche, wurden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 festgestellt. Es wurde die Ausnahme nach § 45 BNatSchG geprüft. Dafür waren neben den Ausnahmevoraussetzungen (zumutbare Alternative, und zwingende Gründe) die Einschätzung des Erhaltungszustandes (EHZ) der Population zu prüfen. Es wurde eine FCS-Maßnahme festgelegt. Der EHZ kann gewahrt werden.

Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben sind erfüllt.

Die vorliegende schalltechnische Einschätzung mit der Berichtsnummer 25-290-IP-JK mit Datum vom 18.12.2025 bezieht sich auf den Bericht vom westlichen Rechenzentrum und geht auf die Zusatzbelastungen des Rechenzentrums-Ost („Rechenzentrum 2“) ein.

„Als abschließendes Fazit kann deshalb aus den Betrachtungen abgeleitet werden, dass ...

- a) grundsätzlich der Betrieb des Rechenzentrum-Ost möglich ist, wenn
- b) Untersuchungen aller wesentlichen Vorbelastungen erfolgen und wenn
- c) Schallschutzmaßnahmen bei den weiteren Planungen des Rechenzentrum-Ost vorgesehen werden.“

Für den Rechenzentrumscampus ist die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben des WHG und des BbgWG. Beide Gesetze betonen die Bedeutung der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung zur Reduzierung der Belastung der Kanalisation und zum Schutz der Wasserressourcen. Indirekteinleitungen spielen hierbei eine wichtige Rolle, indem sie sicherstellen, dass Regenwasser, das in die Kanalisation gelangt, ordnungsgemäß behandelt wird, bevor es in die Umwelt abgegeben wird.

A – Amtlicher Teil

Ein durchdachtes Regenwasserkonzept trägt somit wesentlich zum Schutz der Wasserressourcen und zur nachhaltigen Entwicklung bei.

Für die Erschließung des Planareals wurde der vorliegende Bericht zur Ermittlung des aktuellen Bedarfs für Trinkwasser und Schmutzwasser mit Datum vom 16.03.2024 beauftragt. Auf dem Plangebiet entstehen insgesamt 120 Büro-Arbeitsplätze. Diese verursachen einen Trinkwasserbedarf, welcher gemäß Regelblatt W 410 der DVGW ermittelt wird.

Für die verkehrliche Erschließung des Planareal wurde der vorliegende Bericht mit Datum 16.03.2024 beauftragt. Zur Sicherstellung eines störungsfreien Verkehrsablaufs auf den Erschließungsstraßen ist eine angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen erforderlich.

Maßgeblich für die Dimensionierung ist insbesondere der Begegnungsfall zwischen einem Fahrzeug des internen Wirtschaftsverkehrs und einem Einsatzfahrzeug der Feuerwehr. Diese Anforderung ist auch im Bereich des Plangebiets von zentraler Bedeutung, um im Notfall einen uneingeschränkten Zugang für Rettungs- und Einsatzkräfte jederzeit gewährleisten zu können.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahme liegt vor:

Die Abwägungstabelle mit Stand vom 12.03.2026, Teil I – Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Teil II – Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit – wurden nicht abgegeben.

Geltungsbereich in der Planskizze

