

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Oering

für das Vorhaben „Erweiterung Rechenzentrum Sacoin GmbH“

für die Fläche

“ Heidrade südlich des Friedhofes, westlich der Kirche“

Begründung

1. Allgemeines / Verfahren

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 25.2.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Erweiterung des bestehenden technischen Rechenzentrums und dessen Ergänzung um ein Bürogebäude planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Kreis Segeberg - Bauleitplanung beauftragt.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 5 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 sind:

- Die Satzung über den Bebauungsplan mit Begründung,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- der Durchführungsvertrag.

Die Gemeinde Oering liegt nach den Darstellungen des Regionalplans im Ordnungsraum. Eine zentralörtliche Funktion ist ihr nicht zugewiesen. Der Vorhabenstandort ist bereits durch die vorhandenen Technik-Container bebaut, im Übrigen wurde er befestigt und vermittelt den Eindruck eines Baufeldes. Gegenüber der freien Landschaft im Westen ist die Abgrenzung durch einen Knick gegeben. Der Vorhabenstandort ist daher dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zugeordnet, und das Vorhaben wird von der Gemeinde insofern als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Auf Grundlage der bestehenden Sondergebietsdar-

stellung im Flächennutzungsplan ist für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet vorgesehen, eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 3.5.2010 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt im Juni 2010. Der abschließende Beschluss wurde am [...] gefasst. Die Durchführung der Baumaßnahmen ist unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das bestehende Betriebsgrundstück an der Heidrade in einer Größe von 2.950 m². Es liegt am nordwestlichen Ortsrand rückwärtig hinter dem Kirchengelände. Nördlich des Plangebietes liegt der Friedhof, östlich und südöstlich grenzen das Kirchengrundstück und die anschließende Wohnbebauung. Im Westen und Südwesten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

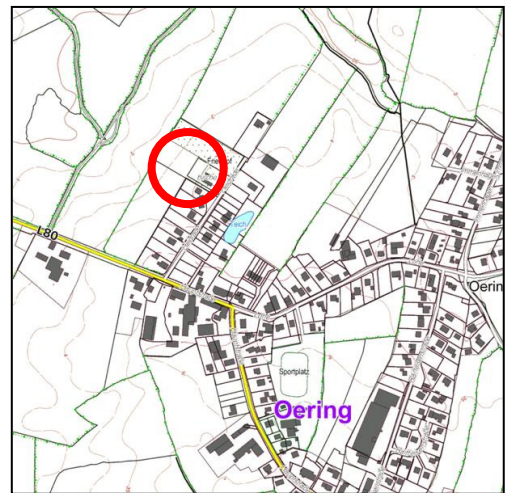


Abb. 1: Übersichtsplan

3. Planungsziele

Auf dem Plangrundstück wurde im Jahr 2009 das Rechenzentrum der örtlichen Telekommunikationsfirma Sacoin GmbH errichtet. Es besteht aus einer Bebauung mit Containern für die technischen Anlagen, der Zufahrt und entsprechenden befestigten Fahrflächen. Der Bebauungsplan Nr. 5 soll die bauliche Erweiterung dieser technischen Anlagen und die Errichtung eines Bürogebäudes für die technischen Mitarbeiter des Rechenzentrums ermöglichen.

Die Firma Sacoin GmbH errichtet und betreibt Breitband-Kommunikationsnetze insbesondere im ländlichen Raum. Das Geschäftskonzept hat sich als tragfähig erwiesen und führte in sehr kurzer Zeit bereits zu zahlreichen weiteren Aufträgen. Da die Auftragsentwicklung stabil ist, muss nunmehr auch für eine bauliche Erweiterung Vorsorge getragen werden.

Zweck der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Rechenzentrums der Sacoin GmbH mit angeschlossenem Operation- und Maintenance Center (OMC). Hierbei handelt es sich um die Betriebs- und Wartungszentrale für die von der Sacoin GmbH und ihren Tochterunternehmen in Deutschland betriebenen Telekommunikationsnetze. Das OMC wird die Aufgabe haben, den Betrieb des Backbone-Netzes und der Orts- und Gebietsnetze sicherzustellen. Mehrere OMC können hierarchisch zu einem Network Management Center (NMC) zusammengeschlossen werden. Die Aufgaben des OMC/NMC werden vom

Betriebspersonal computergestützt mithilfe sogenannter Operation Support Systems (OSS) erledigt. Dabei handelt es sich um Computersysteme zur Fernüberwachung und Steuerung der Netzwerkelemente.

4. Planungsinhalt

Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Projekt „Erweiterung Rechenzentrum Sacoin GmbH“, der Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist.

Weitere Details zum Nutzungskonzept regelt der Durchführungsvertrag. Beides ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 5.

4.1 Vorhabenbeschreibung

Das bestehende Rechenzentrum soll erweitert werden. Die bestehende Technik-Einheit wird durch ein größeres Technikgebäude ersetzt. Die für die technische Betreuung erforderlichen Mitarbeiter sollen in einem neu zu errichtenden separaten Bürogebäude untergebracht werden. Dieses ist für max. 15 Mitarbeiter ausgelegt. Es bestehen übliche werktägliche Arbeitszeiten zwischen 6:00 und 18:00 Uhr ohne Besucher- oder LKW-Verkehr. Außerhalb dieser Zeiten wird vor Ort ein Bereitschaftsdienst durch 2 Personen aufrecht erhalten.

Das Bürogebäude soll zweigeschossig mit einem flach geneigten Dach errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Heidrade. Auf dem Grundstück Heidrade erfolgt ausschließlich die technische Betreuung, so dass sich der zu erwartende Verkehr auf die An- und Abfahrt der Mitarbeiter beschränkt. Ein Kundenverkehr findet hier nicht statt, die Kundenbetreuung erfolgt an einem anderen Standort.

Auf dem benachbarten Kirchengrundstück werden durch den Vorhabenträger insgesamt 28 Gemeinschaftsstellplätze bereitgestellt, deren gemeinsame Nutzung vertraglich geregelt ist. Auf diese Weise kann auch der Belastung der Straße Heidrade durch parkende KFZ bei kirchlichen Veranstaltungen entgegen gewirkt werden.

4.2 Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Vorhabengrundstück wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikations- und Televisionsanlagen“ festgesetzt. Als Art der Nutzung ist die Errichtung eines Rechenzentrums mit Technik- und Bürogebäude sowie 28 Gemeinschaftsstellplätzen zulässig.

Maß der Nutzung

Die technischen Anlagen werden in einem separaten Gebäude untergebracht, die erforderlichen Mitarbeiter in einem Bürogebäude. Die Gebäude sollen maximal zweigeschossig mit einer Firsthöhe von bis zu 8 m errichtet werden. damit liegen sie im Rahmen der ortüblichen Bebauung an der Heidrade.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die für die hochbaulichen Anlagen erforderlichen Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Bebauungsumfang orientieren. Es wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die dem notwendigen Umfang der überbaubaren Fläche entspricht.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil, der ca. $\frac{1}{3}$ des Grundstücks ausmacht, ist mittelfristig keine Nutzung vorgesehen. Er ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sollte sich langfristig ein erneuter Erweiterungsbedarf ergeben, wäre der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt weiterhin über die Straße Heidrade.

Die notwendigen PKW-Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem benachbarten Kirchengrundstück bereit gestellt werden. Insgesamt werden hier 28 Gemeinschaftsstellplätze hergestellt, von denen 10 Stellplätze für das Rechenzentrum genutzt werden. Die übrigen 18 Stellplätze stehen der Kirche zur Verfügung, so dass insbesondere bei kirchlichen Veranstaltungen künftig eine Entlastung der Straße Heidrade zu erwarten ist.

Umweltbelange

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die zulässige überbaubare Fläche liegt mit ca. 1.200 m² deutlich unter der Schwelle des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten 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. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Vorhabenfläche ist bereits überwiegend bebaut oder befestigt. Lediglich im rückwärtigen Drittel befinden sich noch Reste der ursprünglichen Grünlandnutzung. Als faunistisch relevante Habitatstrukturen oder sonstige potentielle Lebensstätten geschützter heimischer Tierarten (Klein- und Großsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen) besteht ein Knick, der das Plangebiet rückwärtig zur freien Landschaft abgrenzt. Zu diesem Knick hält die Bebauung einen Abstand von 17m ein. Es ist insofern davon auszugehen, dass durch das Vorhaben weder Beeinträchtigungen noch Zerstörungen von Lebensräumen geschützter Tierarten eintreten, so dass durch den Erlass der Satzung keine artenschutzrechtlichen Ver-

botstatbestände geschaffen werden. Eine weitergehende Potentialabschätzung ist nicht erforderlich.

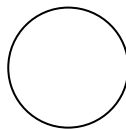
Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird eine zweireihige Gehölzpflanzung vorgenommen.

Die Stellplatzfläche und ihre Zufahrt werden wasserdurchlässig befestigt. Die in dem Technikgebäude mit den Rechneinheiten entstehende Abwärme wird zur Beheizung des Bürogebäudes genutzt. Auf diese Weise kann die notwendige Kühlung auf ein Minimum reduziert werden. Etwaige Lärmimmissionen wurden gutachterlich ermittelt und beschrieben. Danach werden die Immissionsrichtwerte deutlich eingehalten. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche Mischkanalisation. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll dort auch versickern.

Gemeinde Oering
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)