

Landkreis Friesland
Fachbereich Planung, Bauordnung und
Klimaschutz

[REDACTED]

Beethovenstr. 1
26441 Jever

Wasserstoffpark Friesland Infrastruktur- und
Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Schloss Gödens 1
26452 Sande

Ansprechpartner: Maximilian Graf von Wedel

[REDACTED]

[REDACTED]

Sande, 21.08.2026

Bauvoranfrage – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Sande
Grundstück: Gemarkung Gödens, Flur 7, Flurstücke 99, 98/1, 91/1, 90, 84/1, 116/2, 102/1 und 100

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

hiermit beantragen wir für die Wasserstoffpark Friesland Infrastruktur- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Gesellschaft unserer Gruppe, die Erteilung eines Bauvorbescheids nach § 73 NBauO für die folgende bauplanungsrechtliche Fragestellung:

Ist die Errichtung eines Rechenzentrums auf den Bauflächen des Sondergebiets SO 5 zulässig?

Weiter beantragen wir im Rahmen der Bauvoranfrage nach § 31 Abs. 2 BauGB zu bescheiden:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 der Gemeinde Sande „Wasserstoffpark Friesland in Sande“ wird für die Bauflächen im Sondergebiet SO 5 eine Befreiung erteilt. Auf den Bauflächen im Sondergebiet SO 5 sind auch Anlagen zulässig, die der Nutzung „Rechenzentrum“ dienen.

Die Begründung des Befreiungsantrags fügen wir als Anlage an.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Maximilian von Wedel
Geschäftsführer

Wasserstoffpark Friesland Infrastruktur- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Anlage:

Begründung des Befreiungsantrags

Anhang

Begründung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Sande, Grundstück: Gemarkung Gödens, Flur 7, Flurstücke 99, 98/1, 91/1, 90, 84/1, 116/2, 102/1 und 100

A. Befreiungsantrag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 der Gemeinde Sande „Wasserstoffpark Friesland in Sande“ wird für die Bauflächen im Sondergebiet SO 5 eine Befreiung erteilt. Auf den Bauflächen im Sondergebiet SO 5 sind auch Anlagen zulässig, die der Nutzung „Rechenzentrum“ dienen.

B. Begründung

a. Planerische Ausgangssituation

aa. Festsetzungsinhalt

Für das Sondergebiet SO 5 setzt der Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Sande „Wasserstoffpark Friesland in Sande“ fest:

„Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten und mit SO 5 Teilbereich A gekennzeichneten Gebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff
2. Anlagen zur Rückverstromung aus gasförmigen Energieträgern
3. Anlagen, welche in einem funktionalen Zusammenhang mit den unter Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Anlagen des Teilbereiches A stehen
4. Umspannwerke, auch wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit der Wasserstoffherzeugung in anderen Sondergebieten im Bebauungsplangebiet stehen
5. Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser
6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO, jeweils soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten und mit SO 5 - Teilbereich A gekennzeichneten Gebiets sind folgende Nutzungen nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig:

1. Energiespeichersysteme im Sinne des § 3 Nr. 15 d des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten und mit SO 5 Teilbereich B gekennzeichneten Gebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff
2. Anlagen, welche in einem funktionalen Zusammenhang mit den unter Abs. 1 Nr. 1 genannten Anlagen des Teilbereiches B stehen

3. Umspannwerke, auch wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit der Wasserstoffherzeugung in anderen Sondergebieten im Bebauungsplangebiet stehen
4. Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO, jeweils soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.“

bb. Städtebauliche Konzeption, Bebauungsplanbegründung

Der Bebauungsplan konzipiert ein Sondergebiet mit der charakterisierenden Schwerpunktnutzung „Wasserstoff“. Es werden Festsetzungen auch für im Zusammenhang mit dieser Schwerpunktnutzung und der Lagegunst des Plangebietes stehende Nutzungen getroffen, zum Beispiel für Energiespeichersysteme oder Rückverstromung. Die Begründung zeigt auf, dass im Einzelfall auch darüberhinausgehende technische Nutzungen im industriellen Maßstab zugelassen werden können und das städtebauliche Konzept sinnvoll ergänzen können:

S. 9: „Der Wasserstoffpark soll auch für Zwecke der Forschung und Entwicklung genutzt werden, zur Erprobung innovativer Energiekonzepte im industriellen Maßstab. Ziel ist es, das optimale Zusammenspiel von erneuerbarer Stromerzeugung, Energiespeicherung, Systemintegration und neuen Verbrauchsformen, wie z.B. die Integration von Rechenzentren, die ihre Energieversorgung über Wasserstoffprozesse gewährleisten, in das System zu untersuchen und weiterzuentwickeln. Durch die Bereitstellung geeigneter Flächen und die Nutzung grüner Wasserstofftechnologien zur Stromversorgung würde der Energieverbrauch von Rechenzentren optimiert werden, während die digitale Infrastruktur für die Wasserstofftechnologien abgesichert wäre. Der Standort bietet aufgrund der direkten Anbindung an das 380-kV-Übertragungsnetz und die Möglichkeit zur Nutzung von Abregelungsstrom aus Windparks eine ideale Grundlage für die Entwicklung und Implementierung solcher Technologien. Diese Offenheit für Forschung und technologische Weiterentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil des Projekts und gewährleistet die notwendige Flexibilität, um auf zukünftige Anforderungen des Energiesystems reagieren zu können – mit dem Ziel, das Optimum für das deutsche Energiesystem zu identifizieren und aktiv zur Gestaltung der laufenden Energietransformation beizutragen.“ [Hervorhebung diesseits]

S. 10: „Gleichzeitig scheint auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Rechenzentren sinnvoll, da diese große Mengen elektrischer Energie für ihren Betrieb benötigen. Durch die direkte Anbindung an einen Wasserstoffpark kann ein Rechenzentrum von einer stabilen, lokal erzeugten Energieversorgung profitieren – entweder direkt über Strom oder perspektivisch über Wasserstoff als Energieträger. Zudem sind für Wasserstoffparks flexible Stromabnehmer von Vorteil, insbesondere bei einem hohen Anteil fluktuierender erneuerbarer Energien. Rechenzentren bieten sich hierfür als lastvariable Verbraucher an: Sie können bei Bedarf schnell hoch- oder heruntergefahren werden, um Lastspitzen zu glätten oder Überschussstrom effizient zu nutzen. Da die

technologischen Entwicklungen in diesem Bereich sehr schnelllebig sind, ist nicht absehbar, welche Anlagen künftig auf dem Markt sein werden. Deshalb kann dieser Punkt in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umfassend berücksichtigt werden. Daher wird an dieser Stelle explizit auf die Möglichkeit einer Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes bei Baugenehmigungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB hingewiesen.“ [Hervorhebung diesseits]

S. 29: „Insbesondere durch die Integration von Anlagen zur Speicherung von Energie zur kurzfristigen Netzstabilisierung, zur Umwandlung von Energie zur bedarfsgerechten Strom- und Wärmeerzeugung sowie ggf. Rechenzentren mit nutzbarer Abwärme entsteht ein sektorenübergreifendes Energiesystem, das Strom, Wärme und digitale Infrastruktur intelligent verknüpft und somit einen wesentlichen Beitrag zur Optimierung des Gesamtenergieverbrauchs leistet.“ [Hervorhebung diesseits]

S. 54: „Die (technischen) Entwicklungen im Bereich der Erzeugung, Verstetigung, Speicherung, Veredelung, Umwandlung und Weiterleitung von Energien, insbesondere von und im Zusammenhang mit Wasserstoff sind zurzeit sehr dynamisch. Daher sind voraussichtlich mit den allgemein und ausnahmsweise als zulässig festgesetzten Nutzungen nicht alle Anlagen benannt, die zukünftig als Ergänzungen der hier städtebaulich verfolgten technologieoffenen Ansiedlung eines systemdienlichen Wasserstoffparks an einem energieinfrastrukturell begünstigten Standort sinnvoll erscheinen. Darum soll mit dieser Zwischenbemerkung ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass entsprechende Anlagen (aktuell naheliegend erscheinen z.B. Rechenzentren) im Rahmen von begründeten Einzelfallentscheidungen über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen und das Einvernehmen der Gemeinde vorliegen (s.o. Ziff. 1.2.2). Die Technologieoffenheit, die Möglichkeiten für ein „Reallabor“, die Nutzung der besonderen energieinfrastrukturellen Lagegunst insbesondere für systemdienliche Anlagen, sind hier Teil der Grundzüge der Planung. Die Sicherung der Grundzüge der Planung bei Einzelfallbefreiungsentscheidungen stellt gleichzeitig sicher, dass die zukunftsorientierte Nutzungsoffenheit die verfolgte städtebauliche Ordnung nicht gefährdet.“ [Hervorhebung diesseits]

Das heißt, dass der Plangeber sich einerseits klar gegen die Ausweisung eines allgemeinen Gewerbe- oder Industriegebietes nach der BauNVO entschieden hat. Andererseits sind Öffnungen für technische Entwicklungen und Nutzungsarten, die ergänzend sind und/oder ebenfalls auf das günstige Energiedargebot und die Entwicklungsmöglichkeiten des Wasserstoffparks zurückgreifen, im Plankonzept angelegt und vom Plangeber auch ausdrücklich beschrieben worden.

b. Beantragte Nutzung

Auf dem Baugrundstück sollen Anlagen für die Nutzung „Rechenzentrum“ errichtet werden.

c. Befreiungsgründe

aa. Wohl der Allgemeinheit, § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinwohlbelange sind in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht abschließend definiert. Ausdrücklich zählt hierzu aber auch der zügige Ausbau der erneuerbaren Energien. Weitere Gemeinwohlbelange ergeben sich beispielhaft auch aus dem Katalog in § 1 Abs. 6 BauGB.

- (1) Ein Rechenzentrum an diesem Standort ermöglicht die regionale Nutzung der vor Ort produzierten Energie, anstatt sie wie bisher nur weiter zu transportieren. In Kombination mit Batteriesystemen, wie sie ausdrücklich im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplans vorgesehen sind, kann die Anlage zur Entlastung des Stromnetzes und zu einer effizienteren Nutzung der verfügbaren Ressourcen führen, vgl. auch Bebauungsplanbegründung z.B. S. 10. Damit kann die Zulassung eines Rechenzentrums die regionale Versorgungssicherheit (§1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. e) BauGB) stärken.
- (2) Weiter schafft das konkrete Vorhaben zusätzliche großskalige Rechenkapazitäten für z.B. künstliche Intelligenz, High Performance Computing und Colocation und stärkt damit die digitale Infrastruktur und Souveränität Deutschlands und Europas. Das Vorhaben leistet einen signifikanten Beitrag zur Erreichung europäischer und nationaler Ziele zum Aufbau von Rechenzentrumskapazität. Diese Ziele werden u.a. in der Nationalen Rechenzentrumsstrategie der Bundesregierung (Kabinettsbeschluss vom 18.03.2026), die eine Verdoppelung der Rechenzentrumskapazitäten und eine Vervierfachung der Kapazitäten für KI und High Performance Computing bis 2030 zum Ziel hat, sowie im Vorschlag der Europäischen Kommission für eine Verordnung über die Entwicklung von Cloud und KI („Cloud and AI Development Act“) vom 03.06.2026 konkretisiert. Es handelt sich damit um zentrale Belange der Wirtschaft einschließlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Belange der Verteidigung nach § 1 Abs. 6 Nrn. 8 und 10 BauGB.
- (3) Im Gesamtkontext des Standortes können zukünftig Energieerzeugung, Verbrauch, Umwandlung, Transformation und perspektivisch Speicherung und Wärmenutzung räumlich zusammengeführt werden. Das Rechenzentrum kann Strom aus der unmittelbar benachbarten erneuerbaren Erzeugung aufnehmen. Die ergänzende Rückverstromung ermöglicht die Deckung verbleibender Lasten sowie die Bereitstellung von Leistungs- und Redundanzreserven, vgl. auch Bebauungsplanbegründung z.B. S. 29. Der Standort vermeidet damit gegenüber einer räumlich getrennten Realisierung zusätzliche Energie-, Verkehrs- und Leitungstrassen und ist gleichzeitig Innovationsstandort. Mit der Befreiung können insoweit gleichzeitig die Belange der Wirtschaft und Naturschutzbelange durch die

Minimierung von Eingriffen gefördert werden, § 1 Abs. 6 Nrn. 7 und 8 BauGB.

- (4) Die im Betrieb kontinuierlich entstehende Abwärme kann der allgemeinen Versorgung von Wohn- und Gewerbegebäuden dienen oder für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen. Damit können sowohl die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch, durch die Nutzung der Abwärme unter Vermeidung zusätzlicher Ressourcen, die Belange der sparsamen und effizienten Energienutzung sowie des Klimaschutzes berücksichtigt werden, § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 7 BauGB.

bb. Städtebaulich vertretbar, § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die städtebauliche Vertretbarkeit einer Abweichung wird dann angenommen, wenn die abweichende Nutzung auch Gegenstand einer Festsetzung des Bebauungsplans, von dem befreit werden soll, hätte sein können.

Auch diese Annahme greift hier: Die Nutzung „Rechenzentrum“ ist ausweislich der Bebauungsplanbegründung (hier z.B. S. 54) bereits „mitgedacht“ werden können. Bei einer hinreichenden Konkretisierung während der Planungsphase hätte sie auch festgesetzt werden können. Denn insbesondere hinsichtlich der technischen Anforderungen an den Standort, die Kubatur und die Auswirkungen auf die Umgebung ist die Nutzung mit den ausdrücklich festgesetzten Nutzungen vergleichbar. Es wären keine zusätzlichen oder wesentlich anderen gutachterlichen oder planerischen Untersuchungen erforderlich gewesen. Die Festsetzung hätte in den Planungsprozess und die städtebauliche Vorstellung integriert werden können.

d. Weitere Voraussetzungen für eine Befreiung

aa. Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Die Grundzüge der Planung werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept, aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. Sie werden berührt, wenn die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Bebauungsplanbegründung erwähnt die Zulassungsmöglichkeit von Rechenzentren im Einzelfall ausdrücklich (S. 9, 10, 29 und 54). Der Plangeber formuliert, dass Rechenzentren mit der im Plan zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnung im Einzelfall entsprechen können. Die städtebauliche Ordnung wird daher durch eine entsprechende Befreiung nicht beeinträchtigt; eine entsprechende Zulassung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

bb. Würdigung nachbarlicher Interessen

Die Würdigung nachbarlicher Interessen erfordert, dass auch insoweit den nach planungsrechtlichen Grundsätzen zu berücksichtigenden Belangen (§§ 1 Abs. 6, 7 BauGB) Rechnung getragen wurde.

Hier ist die Ansiedlung eines Rechenzentrums grundsätzlich von den Auswirkungen vergleichbar mit den ausdrücklich im Plan vorgesehenen Nutzungen; die konkrete Vereinbarkeit mit insbesondere immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird im Zulassungsverfahren geprüft. Insoweit kann die Befreiung für ein Rechenzentrum als eine ergänzende Nutzung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange erteilt werden.

cc. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Interessen ist anzunehmen, wenn das Interessengeflecht des Bebauungsplans tiefgreifend berührt würde oder die Erteilung der Befreiung zu einem Widerspruch mit anderen Vorschriften des BauGB führte.

Beides ist aufgrund der ausdrücklichen Betrachtung dieser potenziellen Nutzungsmöglichkeit bereits im Planungsverfahren nicht zu befürchten, jedenfalls dann nicht, wenn die anderen, ausweislich der Festsetzungen und Begründung das Plangebiet insgesamt prägenden Nutzungen auch weiterhin verwirklicht werden können. Dies ist gewährleistet, da sich der Befreiungsantrag ausschließlich auf ein Baufeld (SO 5) beschränkt.

Gründe, die einer Erteilung entgegenstehen, sind nach dem Vorstehenden nicht ersichtlich.