

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“ OT Seefeld

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziel des Bebauungsplans

Im Ortsteil Seefeld beabsichtigt ein Investor, auf dem bislang noch nicht mit Solaranlagen bebauten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen I“ ein Rechenzentrum zu entwickeln. Da sich dadurch die Planungsziele und das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen I“ grundlegend ändern, war für den betroffenen Teil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan. Der von dem neuen Bebauungsplan nicht erfasste Teil des Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen I“ gilt mit seinen Festsetzungen unverändert fort.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 22.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Zu diesem Zeitpunkt war seitens des Grundstückseigentümers noch die Entwicklung eines allgemeinen Gewerbegebiets vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens konkretisierten sich die Nutzungsabsichten dahingehend, dass mit dem Bebauungsplanentwurf nun ausdrücklich die Ansiedlung eines Rechenzentrums verfolgt wird. Zur Klarstellung wurde in diesem Zusammenhang auch der Titel des Bebauungsplans von „Gewerbepark Seefeld II“ in „Rechenzentrum Seefeld“ geändert. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens, um größere, zusammenhängend bebaubare Flächen im Plangebiet zu schaffen. Hierfür ist ein neuer Standort im Westen des Plangebiets vorgesehen.

Die geplante Entwicklung eines Rechenzentrums entsprach an diesem Standort nicht den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. Daher erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt. Anstelle eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ soll künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ dargestellt werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht darzulegen. Dabei werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, die sich u. a. aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Wassergesetze und Waldgesetze ergeben, ebenso berücksichtigt wie die Vorgaben und Ziele der Raumordnung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums im westlichen Anschluss an den Gewerbepark Seefeld geschaffen werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ und einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität bei der Umsetzung des Vorhabens gewährleistet. Restriktionen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich hauptsächlich auf die maximale Gebäudehöhe und die Anordnung von Dachaufbauten.

Für die Niederschlagsentwässerung ist im westlichen Anschluss die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses wird die Entwässerung des Gewerbeparks mit übernehmen und das bestehende Rückhaltebecken ersetzen. Für die möglichst naturnahe Gestaltung macht der Bebauungsplan konkrete Vorgaben.

Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen für die naturschutzrechtliche Minderung und Kompensation negativer Auswirkungen des Rechenzentrums. Dabei handelt es sich um Pflanzungen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur B158 als Eingrünung sowie innerhalb des Sondergebietes in Form von Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen. Zusätzlich werden Dach- und Fassadenbegrünungen der Gebäude vorgeschrieben, soweit dies neben den Aufbauten und technischen Anlagen möglich ist.

Mit der geplanten Entwicklung werden in erheblichem Umfang Freiflächen überbaut und versiegelt. Dabei gehen die innerhalb des Baufeldes vorhandene Ackerfläche, die Wiese im östlichen Anschluss sowie das bestehende Rückhaltebecken mit seinen umstehenden Laubgebüsch verloren. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes werden als Außenanlagen gestaltet.

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässige Neuversiegelung umfasst 66.562 m². In diesem Umfang gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, zugleich wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Weitere Beeinträchtigungen werden für die lokalen Klimaverhältnisse und das Landschaftsbild prognostiziert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann durch die innerhalb des Gebietes festgesetzten Pflanzungen nur teilweise erfolgen. Diese werden zunächst für den Ersatz der zu rodenden Gehölzflächen angerechnet. Der weit überwiegende Teil des umfangreichen Kompensationsbedarfes, insbesondere für das Schutzgut Boden, muss extern gedeckt werden. Hierfür wird durch die Wald Wiese Holz GmbH eine Maßnahmenkulisse aus Erstaufforstungen und Grünlandentwicklungen in Trampe, Klosterfelde und Obersdorf bereitgestellt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden bei Umsetzung der Planung zudem zahlreiche besondere Maßnahmen erforderlich. Dazu gehört neben zeitlichen Beschränkungen der bauvorbereitenden Arbeiten auch die Anlage von Amphibien- bzw. Reptilienschutzzäunen, die Herstellung von Ersatzhabitaten für Eidechsen sowie das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen als Ersatz für verlorene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

3 Planungsalternativen und Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Im Rahmen des Vorentwurfs war zunächst die Festsetzung einer allgemeinen gewerblichen Baufläche vorgesehen. Diese hätte die Ansiedlung unterschiedlichster, teilweise auch verkehrsintensiver Gewerbebetriebe ermöglicht. Angesichts der bereits hohen Auslastung der angrenzenden Bundesstraße B 158 wurde diese Planungsalternative verworfen. Stattdessen wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ festgesetzt. Diese Festlegung entspricht zugleich den sich im weiteren Planverfahren konkretisierenden Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers bzw. Investors.

Rechenzentren weisen einen hohen Flächenbedarf auf und stellen aufgrund ihres erheblichen Stromverbrauchs besondere Anforderungen an die vorhandene Energieinfrastruktur. Beide Voraussetzungen sind am Standort Seefeld gegeben, sodass sich dieser für die vorgesehene Nutzung in besonderer Weise eignet.

Aus umweltfachlicher Sicht ist bei der Standortwahl insbesondere die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Funktionsausprägung sowie von wertvollen Biotopen und Landschaftsräumen zu vermeiden. Die Lage des Plangebietes zwischen der Berliner Straße, dem bestehenden Solarpark und dem östlich angrenzenden Gewerbepark entspricht diesem Grundsatz. In Anspruch genommen werden überwiegend Ackerflächen und eine ruderal geprägte Wiese mit untergeordneter ökologischer Bedeutung. Wertvolle Böden oder Bodendenkmale sind im

Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist durch die Bundesstraße, Freileitungstrassen, Solarparkflächen sowie die angrenzenden Gewerbebauten bereits deutlich vorbelastet.

Hinsichtlich des Flächenzuschnitts bestehen keine wesentlich abweichenden Planungsalternativen. Mit der Festsetzung des Sondergebiets wird dem geplanten Rechenzentrum der erforderliche Raum unter Nutzung der bestehenden Erschließung zur Verfügung gestellt. Im westlichen Anschluss ermöglicht die ausreichend dimensionierte Versorgungsfläche zudem die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens für den gesamten Gewerbepark einschließlich der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgestaltung.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am Vorentwurf des Bebauungsplans vom September 2023

Durch die Änderung der festgesetzten Nutzung im Rahmen des Entwurfes von einer gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ wurde ein Teil der vorgebrachten Forderungen (z.B. Forderung nach einem Gutachten zum Schattenwurf, Ausschluss Einzelhandelsbetriebe) gegenstandslos. Folgende Stellungnahmen blieben jedoch weiterhin relevant:

- Landkreis Barnim: Im Vorentwurf wurde durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe von 16,0 m durch technische Aufbauten und Solaranlagen um bis zu 3,5 m überschritten werden darf. Die Behörde weist darauf hin, dass derartige Aufbauten eine gebäudegleiche Wirkung hervorrufen können. Daher wurde gefordert zu prüfen, ob auch noch eine Höhe von 19,5 m städtebaulich vertretbar ist.
Ergebnis: Zur Begrenzung der städtebaulichen Wirkung technischer Aufbauten wurde die textliche Festsetzung 2.2 ergänzt: Technische Aufbauten – einschließlich erforderlicher Einhausungen zum Lärm- und Sichtschutz – und Solaranlagen dürfen danach die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen weiterhin um bis zu 3,5 m überschreiten, müssen jedoch mindestens 5,0 m hinter die Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- Landkreis Barnim: Die Behörde hat angeregt, die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Landwirtschaftsfläche, die eine Lücke zwischen dem Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld“ und den in Rede stehenden Flächen des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld II“ bildet, in den Geltungsbereich aufzunehmen und somit einer städtebaulichen Steuerung zuzuführen.
- Ergebnis: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Für die Einbeziehung der nordöstlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche in den Geltungsbereich besteht kein planerisches Erfordernis. Die Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder bei künftiger baulicher Nutzung über § 34 BauGB entwickelt werden. Die Steuerung nach § 34 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Erschließung und angrenzenden Bebauung als ausreichend eingeschätzt.
- Landkreis Barnim, Untere Wasserbehörde: Die Behörde kritisiert, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans von vornherein eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers präferiert wird, ohne dass dezentrale Varianten untersucht werden.
- Ergebnis: Es erfolgte keine Änderung des vorgesehenen Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse erforderlich. Wie in Kapitel 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kommt der geotechnische Bericht zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Versickerung im Plangebiet aufgrund der unzureichenden Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist. Daher ist eine gedrosselte Ableitung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers über eine Regenwasserleitung in ein neu zu errichtendes Rückhaltebecken notwendig.

- Landesamt für Umwelt: Die Behörde forderte die gutachterliche Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen einschließlich der Vorbelastung im Umfeld der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.
- Ergebnis: Der Anregung wurde gefolgt. Zur fachlichen Bewertung der Geräuschimmissionen wurde ein Schallgutachten erarbeitet und in die Planung einbezogen. Im Ergebnis wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Durch die Einhaltung dieser Kontingente ist sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.
- Landesbetrieb für Straßenwesen: Die Behörde forderte die gutachterliche Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans. Die zunächst geforderte umfassende Untersuchung war aufgrund der Änderung der Nutzung von einem allgemeinen Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ nicht mehr notwendig. Vielmehr konnte der Untersuchungsumfang auf die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 158/ Kastanienstraße beschränkt werden.
- Ergebnis: Der Anregung wurde gefolgt. Es erfolgte die Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des o.g. Knotenpunktes. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Ansiedlung eines Rechenzentrums keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu erwarten sind. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur bleibt sowohl hinsichtlich der Erschließung als auch am relevanten Knotenpunkt B 158/ Kastanienstraße leistungsfähig.
- 50 Hertz Transmission GmbH: Der TÖB forderte, die im Plangebiet vorhandenen Maststandorte im Umkreis von 25 m um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Ergebnis: Der Anregung wurde gefolgt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Mastmittelpunkten wurde von 20 m auf 25 m erhöht.
- 50 Hertz Transmission GmbH: Der TÖB forderte mehrere Anpassungen der textlichen Festsetzungen an die Anforderungen des Unternehmens hinsichtlich Höhenbegrenzungen und Nutzungen innerhalb der Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitungen.
- Ergebnis: Den Anregungen wurde soweit erforderlich gefolgt.

Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. Mai 2025

- Landkreis Barnim: Die Behörde weist darauf hin, dass im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB muss die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gesondert begründet und in den Begründungstext aufgenommen werden.
Ergebnis: Es wurde eine entsprechende Begründung der Inanspruchnahme in den Begründungstext des Bebauungsplans aufgenommen.
- Landkreis Barnim: Die Behörde fordert im Bebauungsplan zu regeln, dass Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.
Ergebnis: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit zur Beschränkung der Werbeanlagen auf die Baufelder. Eine pauschale Beschränkung der Werbeanlagen auf die Baufelder würde die zulässige betriebliche Eigenwerbung unnötig verengen, ohne erkennbaren Mehrwert für Stadtbild oder Funktionsfähigkeit zu schaffen.

- 50 Hertz Transmission GmbH: Der TÖB weist darauf hin, dass die im Plangebiet vorgesehenen Büro-, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume innerhalb der Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitungen nur zugelassen werden sollten, sofern dies zwingend erforderlich ist. Zudem ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.
- Ergebnis: Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass Gebäude und Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büros, Aufenthalts-, Sozial- oder Schulungsräume), nur zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV erbracht wird.
- 50 Hertz Transmission GmbH: Der TÖB forderte, bei Stellplatzanlagen innerhalb von Freileitungsschutzstreifen zur Begrünung auf Baumpflanzungen zu verzichten und stattdessen auf Sträucher zurückzugreifen.
- Ergebnis: Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde aufgenommen.
- Öffentlichkeit 1: Die Jagdpächtergemeinschaft weist auf ihr Jagdausübungsrecht im Plangebiet hin und regt an, das Gebiet in ein geplantes Rebhuhn-Wiederansiedlungsprojekt einzubeziehen. Hierzu werden insbesondere rebhuhngerechte Ausgleichsmaßnahmen wie Blühstreifen, Hecken, eine Auswilderungsvoliere, angepasste Mahdzeiten, prädatorensichere Zäune sowie Möglichkeiten zur Prädatorenentnahme vorgeschlagen.
- Ergebnis: Es erfolgte keine Berücksichtigung. Eine Einbeziehung des Plangebietes in das Rebhuhn-Wiederansiedlungsprojekt ist aufgrund der vorgesehenen dichten Bebauung mit einem Rechenzentrum, der Versorgungsflächen, der Einzäunung sowie der Lage an der B158 und im Umfeld bestehender Gewerbe-, Verkehrs- und Infrastrukturf lächen nicht möglich. Das Gebiet ist als Rebhuhnlebensraum bzw. Auswilderungsfläche ungeeignet.
- Öffentlichkeit 2: Der Ortsbeirat äußert Bedenken zur vorgesehenen Gebäudehöhe von 16,0 m zuzüglich technischer Aufbauten bis zu 3,5 m und damit einer möglichen Gesamthöhe von 19,5 m. Es wird befürchtet, dass sich die größere Bauhöhe nicht in das Erscheinungsbild des bestehenden Gewerbegebietes einfügt und die Sichtbeziehung zur Wohnbebauung an der Krummenseer Chaussee beeinträchtigt; hierzu wurde eine Visualisierung erbeten.
- Ergebnis: Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe wurden unverändert beibehalten. Eine Visualisierung wurde erstellt und zeigt, dass das Rechenzentrum von der Wohnbebauung an der Krummenseer Chaussee aus aufgrund der Entfernung, Topographie und vorhandenen Bebauung nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar ist. Durch Rücksprünge technischer Aufbauten, Sichtschutzeinhausungen, Fassadenbegrünung und Heckenpflanzungen wird die städtebauliche Wirkung zusätzlich begrenzt; die Höhenfestsetzung ist daher städtebaulich vertretbar.
- Öffentlichkeit 3: Der Ortsbeirat äußert Bedenken hinsichtlich der dauerhaften Geräuscentwicklung durch den 24/7-Betrieb des Rechenzentrums und möglicher Beeinträchtigungen für Anwohner sowie angrenzende Gewerbebetriebe. Es wird um entsprechende Nachweise bzw. eine unabhängige Bestätigung gebeten, dass sich die Lärmimmissionen nicht unzumutbar auswirken.
- Ergebnis: Die getroffene Immissionsschutzfestsetzung zur Geräuschkontingentierung wurde unverändert beibehalten. Auf Grundlage eines unabhängigen Schallgutachtens wurden nach DIN 45691 verbindliche Geräuschkontingente festgesetzt, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch nachts sichergestellt wird. Die zuständige Fachbehörde hat die Eignung der Festsetzung bestätigt; die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Betroffenenbeteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans vom September 2025

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf i.d.F. Mai 2025 ergab sich ein Änderungsbedarf für einzelne textliche Festsetzungen des Bebauungsplans. Zudem ergab sich die Notwendigkeit, das Flurstück 58 aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus dem Plangebiet herauszunehmen. Es wurde daher ein geänderter Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. September 2025 erstellt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden sowie die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme aufgefordert. Zum geänderten Entwurf wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert.