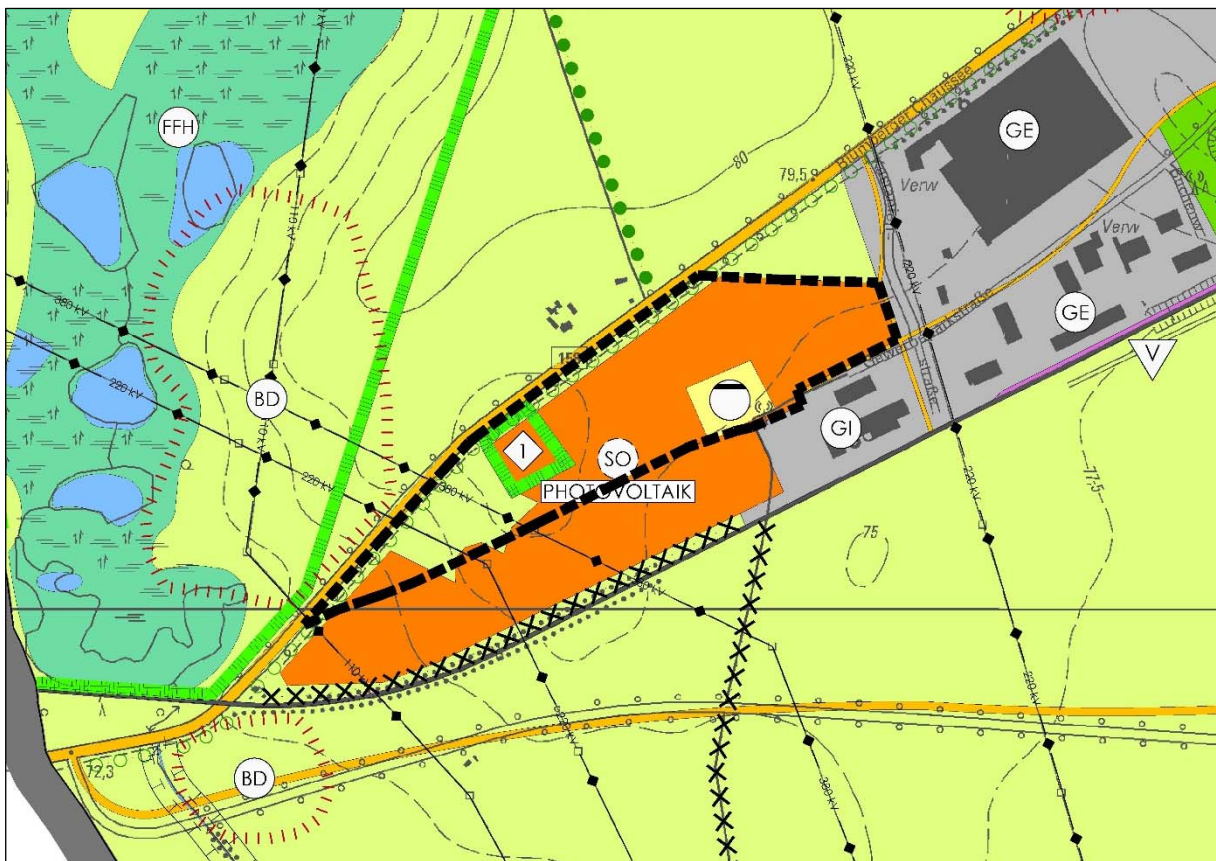




## 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT WERNEUCHEN zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“



Feststellfassung Oktober 2025

**Stadt:** Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen

Tel.: 033398/ 81 610  
Fax: 033398/ 90 418

**Auftraggeber:** Dr. Helmut Kueckens  
Schillerstraße 7  
10625 Berlin

**Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
Mail: [info@wow-bernaue.de](mailto:info@wow-bernaue.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herles, Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PLANZEICHNUNG .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>II. BEGRÜNDUNG .....</b>                                           | <b>6</b>  |
| 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....                            | 7         |
| 1.1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....      | 7         |
| 1.2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung .....                    | 7         |
| 1.3. Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung .....                 | 8         |
| 1.4. Ziele der kommunalen Landschaftsplanung.....                     | 11        |
| 2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES .....                          | 11        |
| 2.1. Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich und dessen Umfeld ..... | 11        |
| 2.2. Natur und Umwelt .....                                           | 12        |
| 2.3. Altlasten und Kampfmittel.....                                   | 13        |
| 3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....                       | 13        |
| 4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                         | 15        |
| 4.1. Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche .....                  | 15        |
| 4.2. Änderung der Flächenbilanz .....                                 | 16        |
| 4.3. Auswirkungen auf die Umwelt.....                                 | 16        |
| 5. VERFAHRENSABLAUF .....                                             | 16        |
| <b>III. UMWELTBERICHT .....</b>                                       | <b>19</b> |
| 1. EINLEITUNG .....                                                   | 20        |
| 1.1. Rechtsgrundlage.....                                             | 20        |
| 1.2. Untersuchungsrahmen.....                                         | 20        |
| 1.3. Inhalt und Ziele der FNP-Änderung .....                          | 20        |
| 2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....                                     | 21        |
| 2.1. Relevante Rechtsnormen.....                                      | 21        |
| 2.2. Übergeordnete Fachplanungen .....                                | 22        |
| 3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND .....                                    | 23        |
| 3.1. Naturräumliche Einordnung.....                                   | 23        |
| 3.2. Geologie und Boden.....                                          | 23        |
| 3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer.....                         | 24        |
| 3.4. Klima und Luftqualität .....                                     | 24        |
| 3.5. Biotope und Vegetation.....                                      | 25        |
| 3.6. Faunistische Bedeutung.....                                      | 26        |
| 3.7. Orts- und Landschaftsbild.....                                   | 26        |
| 3.8. Schutzgebiete .....                                              | 27        |
| 3.9. Kultur- und Sachgüter.....                                       | 27        |
| 3.10. Wechselwirkungen.....                                           | 27        |

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....            | 27 |
| 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                                 | 28 |
| 5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....                    | 28 |
| 5.2. Auswirkungen auf den Boden .....                             | 29 |
| 5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer .....   | 29 |
| 5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität .....                | 30 |
| 5.5. Auswirkungen auf die Landschaft .....                        | 31 |
| 5.6. Auswirkungen auf den Menschen .....                          | 31 |
| 5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....                 | 31 |
| 5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....        | 32 |
| 5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....     | 32 |
| 6. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH .....        | 32 |
| 6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....                   | 32 |
| 6.2. Ausgleichsmaßnahmen .....                                    | 33 |
| 7. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....                       | 33 |
| 8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....                                      | 34 |
| 8.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....   | 34 |
| 8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... | 34 |
| 8.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                 | 34 |
| 8.4. Quellen .....                                                | 35 |

# **I. PLANZEICHNUNG**

(ungesiegelte Kopie)

Verfahrensvermerke

1. Die 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2025 wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschlossen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Werneuchen, .....

Bürgermeisterin Siegel

2. Die 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Oktober 2025 wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... , Az.: ..... wurde die 21. Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Eberswalde,.....

Genehmigungsbehörde Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 21. Flächennutzungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Werneuchen, .....

Bürgermeisterin Siegel

4. Die Genehmigung der 21. Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 21. Flächennutzungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, .....

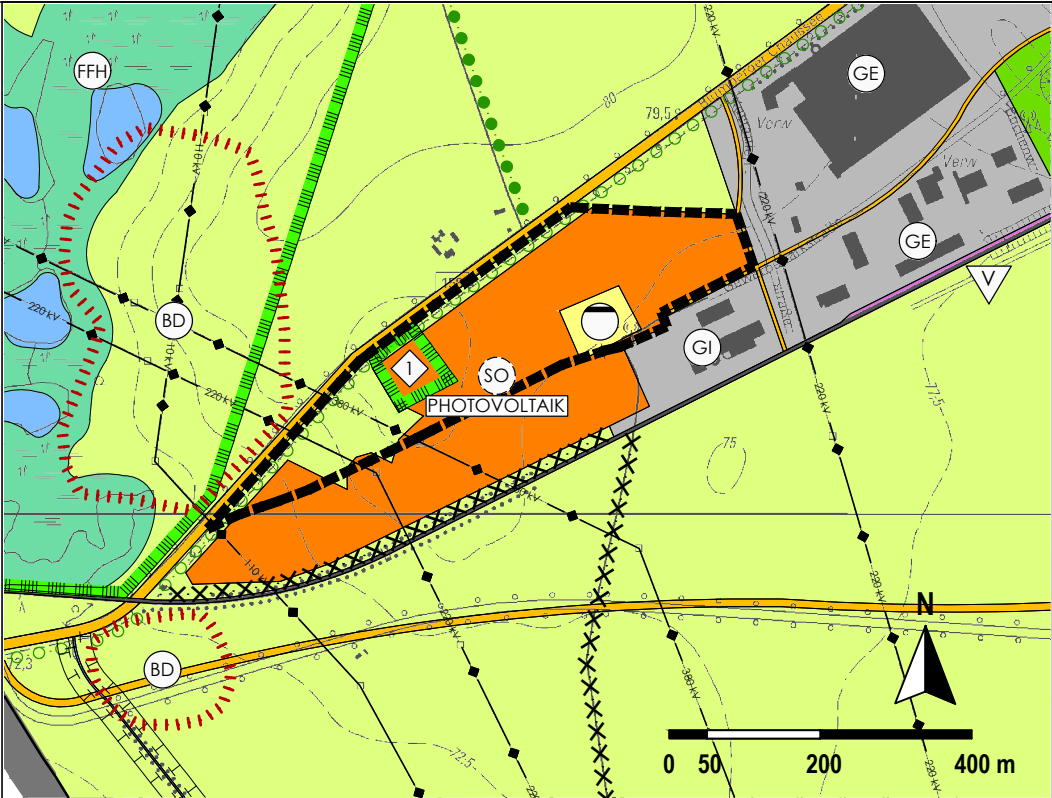
Bürgermeisterin Siegel

Gesetzliche Grundlagen

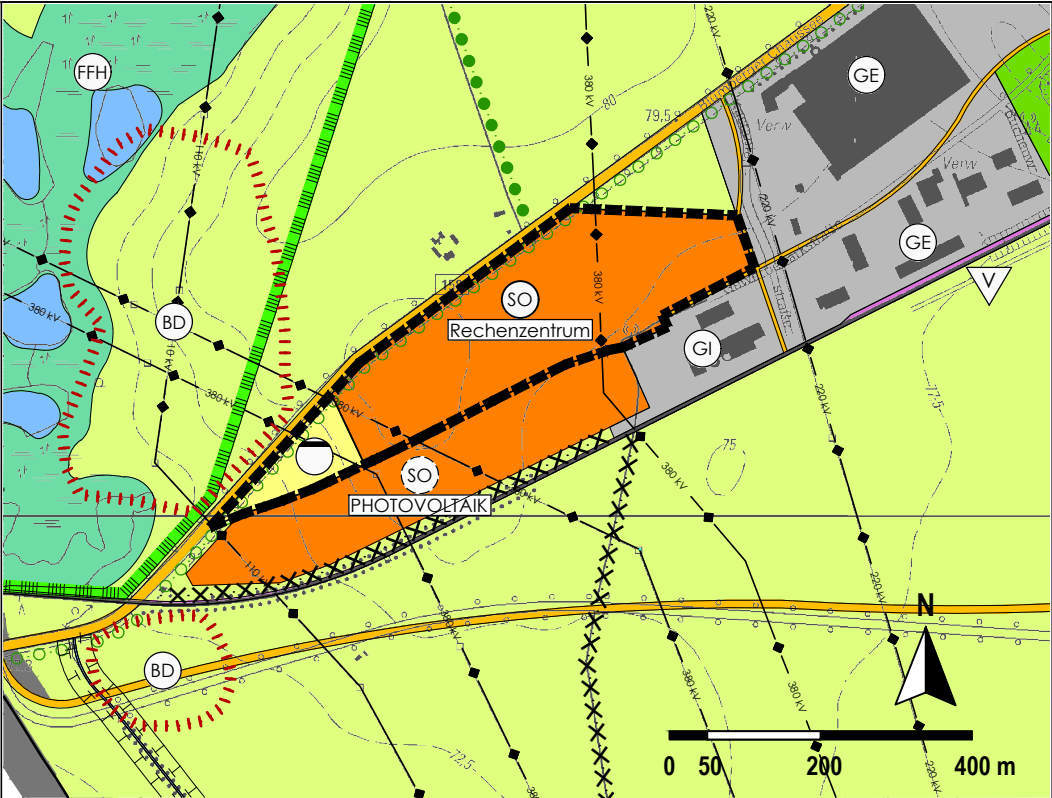
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen i.d.F. der Neubekanntmachung vom Juli 2018



21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werneuchen zum Bebauungsplan "Rechenzentrum Seefeld" Feststellfassung Oktober 2025

LEGENDE

| Baugebiete                                                           |               |                                                |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Bestand                                                              | Planung       |                                                |
| GE                                                                   |               | Gewerbegebiet                                  |
| GI                                                                   |               | Industriegebiet                                |
| Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung:                      |               |                                                |
| SO                                                                   | PHOTOVOLTAIK  | Photovoltaik                                   |
| SO                                                                   | Rechenzentrum | Rechenzentrum                                  |
| Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege |               |                                                |
| Bestand                                                              | Planung       |                                                |
|                                                                      |               | Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen |
|                                                                      |               | Ortsdurchfahrtsgrenzen                         |
| P                                                                    | P             | Ruhender Verkehr                               |
|                                                                      |               | Bahnanlagen                                    |
| ••◇••                                                                | ••◇••         | Wander-, Rad- und Reitwege                     |

| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |         |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand                                                                                                 | Planung |                                                                                                                        |
|                                                                                                         |         | Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |
|                                                                                                         |         | Zweckbestimmung: Abwasser / Regenrückhaltung                                                                           |

| Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen |  |                                   |
|--------------------------------------------|--|-----------------------------------|
| —◆—                                        |  | oberirdisch (mit Angabe der Art)  |
| —◇—                                        |  | unterirdisch (mit Angabe der Art) |
| - = Z = = Z =                              |  | Richtfunkstrecke                  |

| Grünflächen |         |                            |
|-------------|---------|----------------------------|
| Bestand     | Planung |                            |
|             |         | Umgrenzung von Grünflächen |

| Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft |         |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand                                            | Planung |                                                                                                   |
|                                                    |         | Wasserflächen                                                                                     |
|                                                    |         | Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen / Schutzzonen von Wasserschutzgebieten |

| Flächen für die Landwirtschaft und den Wald |         |                                |
|---------------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Bestand                                     | Planung |                                |
|                                             |         | Flächen für die Landwirtschaft |

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

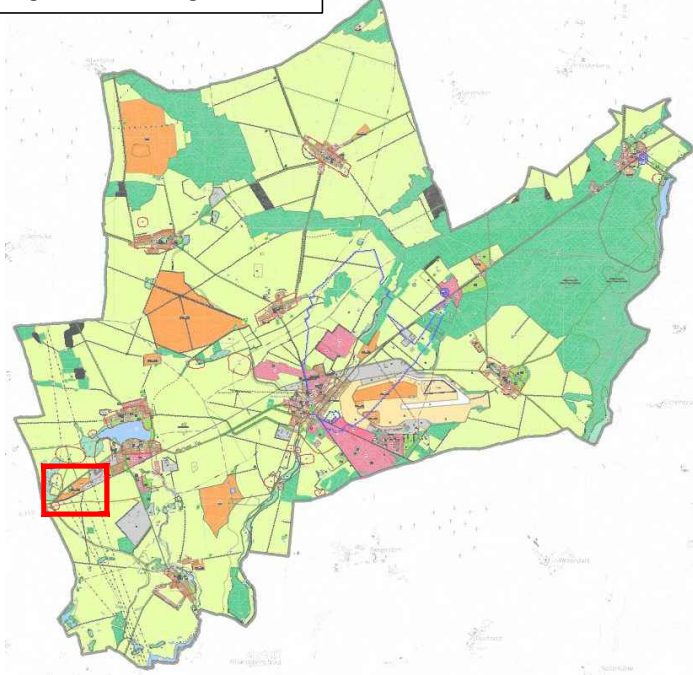
|         |         |                                                                                                           |
|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand | Planung |                                                                                                           |
|         |         | Flächen mit besonderer Eignung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen |
|         |         | Gefährdungsabschätzung bei Altlastenverdachtsflächen und ggf. Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen        |
|         |         | Vertiefende Planung in Form von UVS, GOP, PEP etc.                                                        |
| —○—○—○— |         | Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen                                                               |
| —●—●—●— |         | Neuanlage von Alleen                                                                                      |
| —○—●—○— |         | Ergänzung von Alleen und Baumreihen                                                                       |
|         |         | Aufbau und Pflege gegliederter, stufiger Waldränder angrenzend an den jetzigen Bestand                    |
|         |         | Aufbau und Pflege gegliederter, stufiger Waldränder in den jetzigen Bestand hinein                        |
| 15      |         | Erhalt und Verbesserung des Feldgehölzes                                                                  |
| 25      |         | Neuanlage eines Feldgehölzes                                                                              |
| •••••   |         | Verbreiterung, Lückenschließung und Neuanlage von Hecken zur Strukturierung der Feldflur                  |
| •••••   |         | Eingrünung des Ortsrandes bzw. störender Anlagen                                                          |
| —•—     |         | Wiederherstellung und Neuanlage von Feldwegen                                                             |
|         |         | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  |
|         |         | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts                               |
| FFH     |         | Europäische Schutzgebiete: Gebiet von gemeinsamer Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)   |
|         |         | Flächen ohne Nutzung, Ausprägung größtenteils geschützte Biotope                                          |
| ◇       |         | Kleingewässer                                                                                             |

| Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz |         |                               |
|---------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| Bestand                                                 | Planung |                               |
|                                                         |         | Umgrenzung von Bodendenkmalen |

| Sonstige Regelungen |         |                                   |
|---------------------|---------|-----------------------------------|
| Bestand             | Planung |                                   |
|                     |         | Abgrenzung des Änderungsbereiches |

Kartengrundlage:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg DTK 10, Stand Juli 2013 -Juli 2016

Lage des Änderungsbereiches



21. Änderung des Flächennutzungsplans zum B-Plan "Rechenzentrum Seefeld"

Feststellfassung  
Oktober 2025

Maßstab 1: 10.000

Gemeinde  
Stadt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen

Tel.: 033 398 / 816 10  
Fax: 033 398 / 90 418  
E-Mail: postfach@werneuchen.de

Planung  
W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 033 38 / 75 66 02  
E-Mail: info@wow-berna.de

Stadt Werneuchen

## **II. BEGRÜNDUNG**

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung vom 22.07.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zum Bebauungsplan „Gewerbepark Seefeld II“ (Neuer Titel „Rechenzentrum Seefeld“) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war seitens des Grundstückseigentümers noch die Entwicklung eines allgemeinen Gewerbegebietes vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens konkretisierten sich die Nutzungsabsichten dahingehend, dass nun ausdrücklich die Ansiedlung eines Rechenzentrums verfolgt wird.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Rechenzentrums entspricht an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Änderung sieht die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/ Regenrückhaltung“ vor.

Der FNP-Änderungsbereich entspricht – unter Berücksichtigung der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gebotenen Generalisierung – im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rechenzentrum Seefeld".

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**

Der rd. 9,6 Hektar große Änderungsbereich liegt befindet sich im Ortsteil Seefeld nördlich der bereits errichteten Photovoltaikanlagen und südwestlich des bereits bestehenden Gewerbeparks „Seefeld I“. Unmittelbar nördlich verläuft die Bundesstraße B158. Der Ortskern von Seefeld liegt rd. 1,0 km in östlicher Richtung.

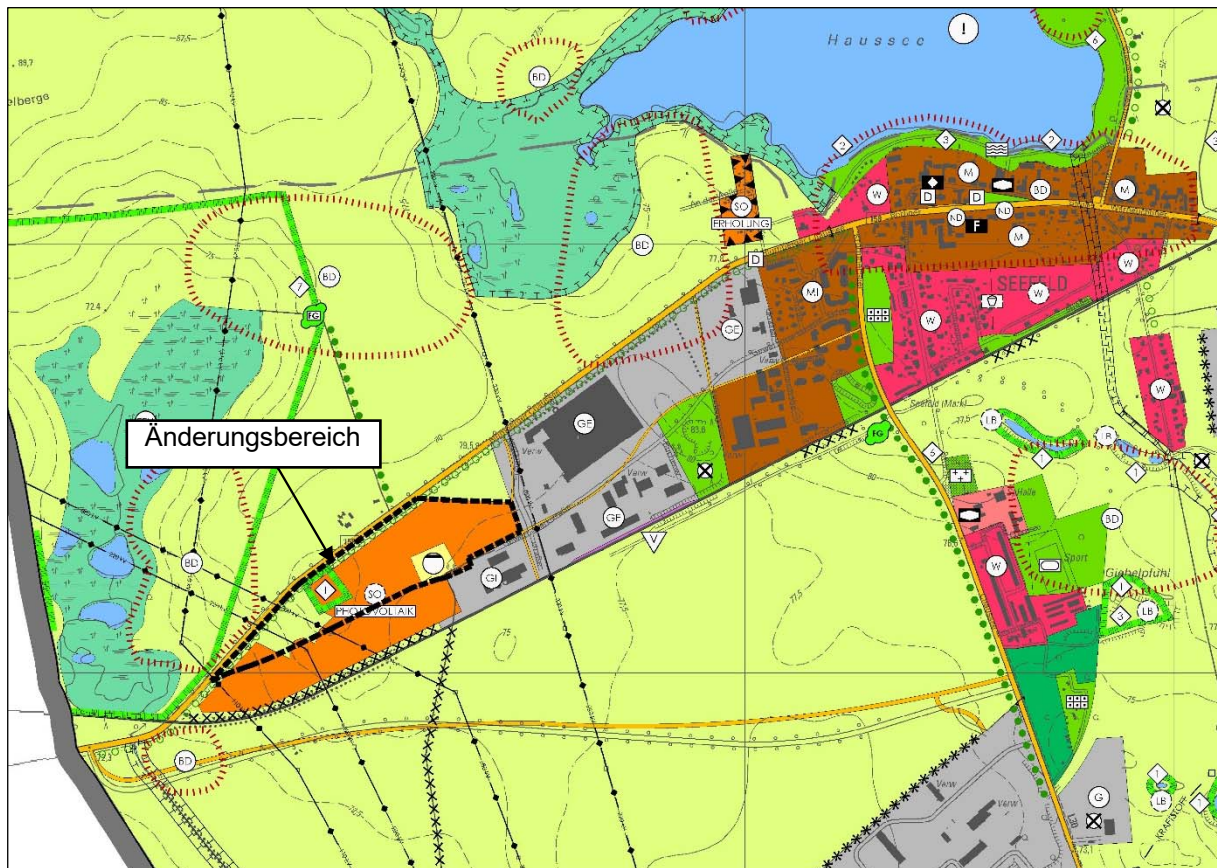


Abb.: Lage des Änderungsbereiches im Ortsteil Seefeld– Ausschnitt wirksamer FNP

### 1.3. Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargestellt.

#### 1.3.1 Landesplanung

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die darin benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Festlegungskarte befindet sich das Plangebiet sowohl außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung als auch außerhalb des Freiraumverbundes.

Zur Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sind im LEP HR folgende, für die vorliegende Planung relevante Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

#### Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

*„Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist 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.“*

Die geplante Entwicklung eines Rechenzentrums steht den Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht entgegen. Durch die Lage am Siedlungsrand können Nutzungskonflikte minimiert bzw. durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden.

#### Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

*„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.“*

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

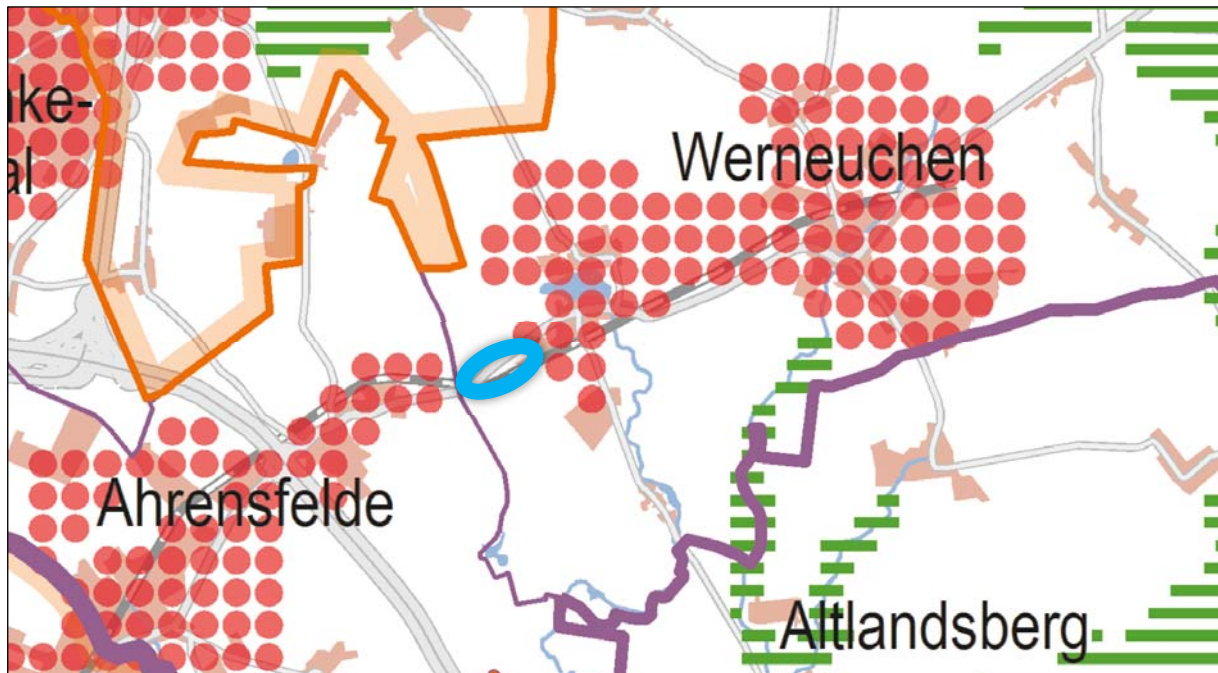


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR mit Markierung des Änderungsbereiches

Die für die Raumordnung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, hat mit Schreiben vom 16.07.2025 mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen.

### **1.3.2 Regionalplanung**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Bar-nim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

### Sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig. Dieser enthält keine Festlegungen für den Ortsteil Seefeld, die für die vorliegende FNP-Änderung relevant sind.

### Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der integrierte Regionalplan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Oktober 2024 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 rechtskräftig.

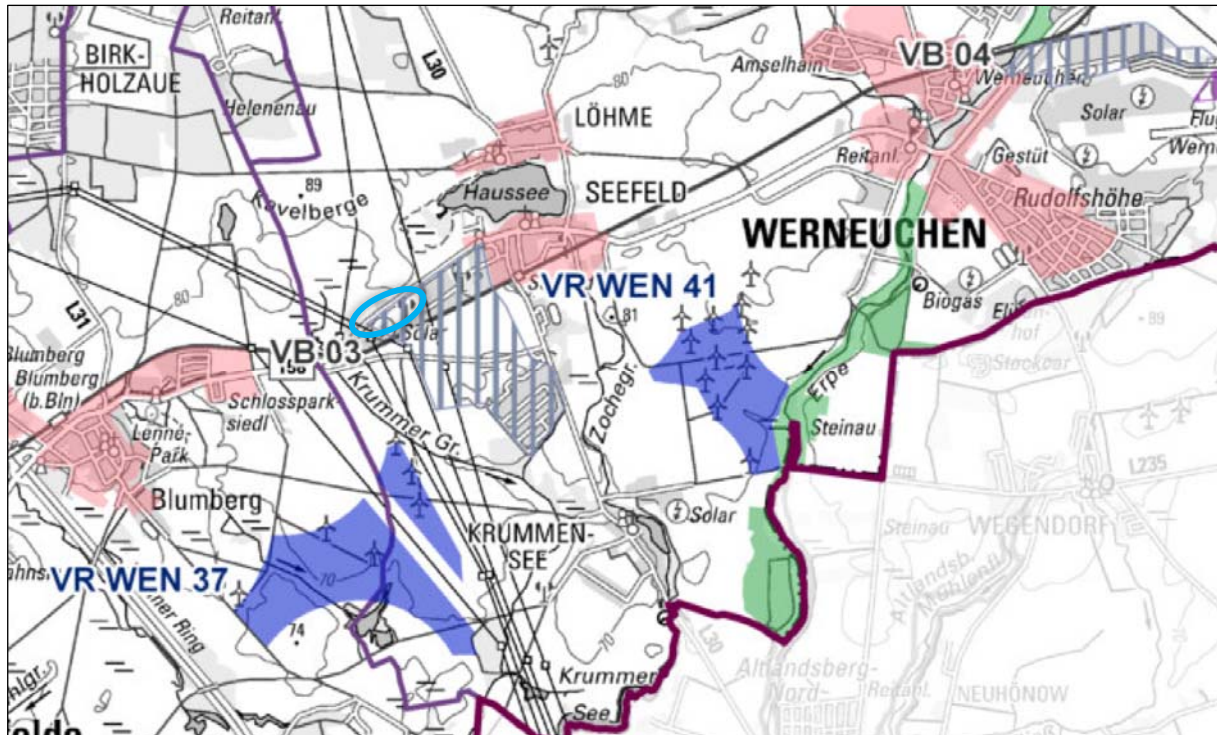


Abb.: Ausschnitt Festlegungskarte des rechtskräftigen Integrierten Regionalplans 2024  
mit Markierung des Plangebiets

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ mit der Bezeichnung „VB 03 – Werneuchen Seefeld“ dargestellt. In diesen Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen (G 1.1). In diesem Zusammenhang ist z.B. die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder Einzelhandelseinrichtungen regelmäßig zu vermeiden. Mit der Darstellung eines Sondergebietes „Rechenzentrum“ wird dem Grundsatz entsprochen.

Gemäß der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 18.07.2025 entspricht der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Auf eine separate Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans hat die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim verzichtet.

## **1.4. Ziele der kommunalen Landschaftsplanung**

Die Stadt Werneuchen besitzt einen gemeindeübergreifenden Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Werneuchen aus dem Jahr 1997. Wesentliche Inhalte dieser Planung wurden seinerzeit auch in den Flächennutzungsplan integriert, womit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzlich auch in der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung fanden. Da er auch weitere Darstellungen als fachlichen Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Gebietes enthält, sollen diese im Folgenden wiedergegeben und mit der FNP-Änderung abgeglichen werden.

Der Landschaftsplan stellt am Standort des geplanten Rechenzentrums entsprechend der damaligen Ausgangssituation eine Landwirtschaftsfläche dar und ordnet damit sein Schutzziel eines kontrollierten Dünger- und Pestizideinsatz zu. Weitere Zieldarstellungen betreffen den Erhalt der Allee an der Berliner Straße sowie eine Ortseingrünung entlang der westlichen Grenze des Gewerbeparks.

Die Neudarstellungen des Sondergebietes und der Versorgungsfläche stehen diesen Zielen der Landschaftsplanung im Grundsatz nicht entgegen. Die geplante bauliche Entwicklung war zum Zeitpunkt der Landschaftsplan-Erstellung zwar noch nicht bekannt und wurde dementsprechend in seiner Darstellung nicht berücksichtigt. Die hier stattdessen dargestellte Ackernutzung ist aber ebenfalls kein ausdrückliches Ziel des Landschaftsplans oder des Naturschutzes. Das formulierte Ziel ist vielmehr generell der kontrollierte Dünger- und Pestizideinsatz auf Ackerflächen. Dem Erhaltungsziel für die Allee an der Berliner Straße steht die FNP-Änderung ebenfalls nicht entgegen. Sie liegt außerhalb des Änderungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Das Ziel der Eingrünung des Gewerbeparks wird zwar nicht in der FNP-Änderung, aber durch Festsetzung der Heckenpflanzung entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze am neu entstandenen Ortsrand im parallel aufgestellten B-Plan umgesetzt.

## **2. Beschreibung des Änderungsbereiches**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich und dessen Umfeld**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind unbebaut und werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Gebiet von der Bundesstraße B 158 begrenzt. Südlich befindet sich das Gelände des Solarparks. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an den ca. 24 ha großen „Gewerbepark Seefeld“ an. Die Wohnbebauung im Ortsteil Seefeld beginnt in ca. 700 m, in östlicher Richtung. Nördlich der B 158 befinden sich zwei Einzelwohngebäude und westlich des Plangebietes ein ehemaliges Bahnwärterhaus.

Der Änderungsbereich wird von drei Hochspannungsleitungen des Netzbetreibers 50Hertz gequert:

- 380-kV-Leitung Neuenhagen–Wustermark–Hennigsdorf 527/529/528, derzeit betrieben als 220-kV-Leitung Neuenhagen–Wustermark–Hennigsdorf 293/294,
- 380-kV-Leitung Altentreptow/Süd–Neuenhagen 517/520,
- 380-kV-Leitung Vierraden–Neuenhagen 483/484, derzeit betrieben als 220-kV-Leitung Neuenhagen–Pasewalk–Bertikow–Vierraden 303/304.

Für das Leitungsbauvorhaben „Uckermarkleitung“ (380-kV-Leitung Vierraden–Neuenhagen 483/484) liegt ein bestandskräftiger Planfeststellungsbeschluss des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR, Az. 27.2-1-15) vom 17.07.2014 in der Fassung des 3. Planänderungsbeschlusses vom 16.07.2021 vor. Das Gesamtvorhaben befindet sich seit November 2020 im Bau und ist im Bereich der geplanten FNP-Änderung bereits fertiggestellt.

In ihrer Stellungnahme weist die 50Hertz Transmission GmbH darauf hin, dass alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Hochspannungsfreileitungen geplant oder durchgeführt werden sollen, zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, Am Umspannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsauskunft-rzmitte@50hertz.com) einzureichen sind.

Zusätzlich verläuft westlich des Plangebiets eine 110-kV-Leitung der E.DIS Netz GmbH.

In der östlichen Hälfte des Änderungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der gedrosselten Ableitung des im östlich gelegenen Gewerbegebiet Seefeld anfallenden Regenwassers in das westlich der B 158 gelegene Feuchtgebiet „Pietzstall“ dient. Das Gewässer wurde offenbar zumindest im östlichen Teil als künstliches Becken angelegt. Der Bereich des Überlaufs an der Westseite des Gewässers hat teilweise naturnahen Charakter. Das Becken ist von Sukzessionsgehölzen jüngeren bis mittleren Alters umgeben. Östlich des Regenrückhaltebeckens liegt eine Ackerbrache. Diese Fläche wird offenbar jährlich im Sommerhalbjahr gemäht.

## **2.2. Natur und Umwelt**

Werneuchen und seine Ortsteile werden dem Naturraum der „Barnimplatte“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit mit recht ertragreichen Böden vor entsprechend intensiver Landwirtschaft. Die Agrarflur ist hier lediglich durch kleinere Waldstücke, lineare Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Senken und Kleingewässer strukturiert.

Die eiszeitlichen Ablagerungen der Barnimplatte sind auch Grundlage der Bodenbildung innerhalb des Plangebietes. Dieses liegt auf einer Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel. Diesem sandig bis lehmigen Untergrund entsprechend sind im Gebiet Fahlerden bzw. Braunerde-Fahlerden ausgebildet. Rund 200 m westlich gegenüber der Bundesstraße befinden sich Moorbildungen mit randlichen Talsanden in der um ca. 5 m abfallenden Senke. Diese setzen sich in südliche Richtung entlang der ursprünglichen Abflussrinne fort.

Vorbelastungen der Bodenfunktionen beschränken sich im Plangebiet auf die bisher intensive ackerbauliche Nutzung, punktuelle Bodenversiegelung im Bereich des neu errichteten Freileitungsmastes im Norden sowie die wasserdurchlässige Befestigung des Wirtschaftsweges im Südosten.

Im Gebiet verläuft ein bedeckter Grundwasserleiterkomplex unterhalb der Geschiebeablagerungen bei etwa 70 m über NHN, nach Süden abfallend. Aus der Geländehöhe von 77 m lässt sich ein durchschnittlicher Grundwasser-Flurabstand von rund 7 m ableiten. Einzugsgebiete und Trinkwasserschutzzonen von Wasserwerken werden

durch das Plangebiet nicht berührt. Das lehmige Geschiebematerial der Grundmoränenbildung ist nur bedingt wasserdurchlässig, hat somit einen stauenden Einfluss und kann zur Ausbildung von oberflächennahem Schichtenwasser führen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine natürlichen Oberflächengewässer. Nächstgelegenen sind der Seefelder Haussee rund 800 m östlich und mehrere Kleingewässer in der westlich liegenden und als Pietzstall bekannten Senke. Für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbeparks wurde seinerzeit ein Rückhaltebecken angelegt, welches sich im Änderungsbereich befindet. Das Becken besitzt einen unterirdischen Ableitungskanal nach Westen und ist dauerhaft wasserführend.

Der Änderungsbereich nimmt die rund 9 ha große Landwirtschaftsfläche zwischen der B158 und dem südlich gelegenen Solarpark ein. Entlang der Bundesstraße verläuft ein Radweg, begleitet von ruderaler Staudenflur als Randstreifen des bisher intensiv genutzten Ackers. Auf einem Teilstück zwischen den Freileitungen konnte sich ein Laubgebüsch mit einer großkronigen Eiche etablieren. Östlich der Ackerfläche befindet sich eine regelmäßig gemähte und als ruderale Wiese ausgeprägte Brachfläche.

Das genannte Rückhaltebecken wurde weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen, wodurch sich ein dichter Gehölzaufwuchs entwickeln konnte. Das Gewässer selbst ist aufgrund seines künstlichen Ursprungs und der kontrollierten Wasserführung als Teich bzw. technisches Becken einzuordnen, bildet mit den umliegenden Laubgebüsch aber einen strukturreichen Lebensraum.

Das Landschaftsbild ist im Gebiet zum einen durch die intensive Landwirtschaft und zum anderen durch Gewerbenutzung und Energieinfrastruktur vorgeprägt. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft und deren Eignung für die naturgebundene Erholung ist an diesem Standort äußerst gering. Landschaftsprägende Elemente sind die Allee-bäume entlang der Bundesstraße und das Laubgebüsch des RRB. Der Bereich der 21. FNP-Änderung liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

### **2.3. Altlasten und Kampfmittel**

Im Bereich der 21. FNP-Änderung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es liegen derzeit auch keine Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

## **3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werneuchen stellt den Änderungsbereich überwiegend als geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dar, das untergliedert wird durch Flächen für die Landwirtschaft und eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Regenrückhaltung“. Darüber hinaus enthält der FNP folgende überlagernde Darstellung: geschütztes Biotop (Kleingewässer), Hochspannungsfreileitung und entlang der B158 die Maßnahme „Erhalt und Pflege von Alleen und Baumreihen“. Die Darstellungen des FNPs orientieren sich an den Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Werneuchen 1“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Entwicklung eines Rechenzentrums und die Verlagerung des

Regenrückhaltebeckens entspricht an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des FNP. Der Flächennutzungsplan soll nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren an die Planungsabsichten des Bebauungsplans angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu folgen.

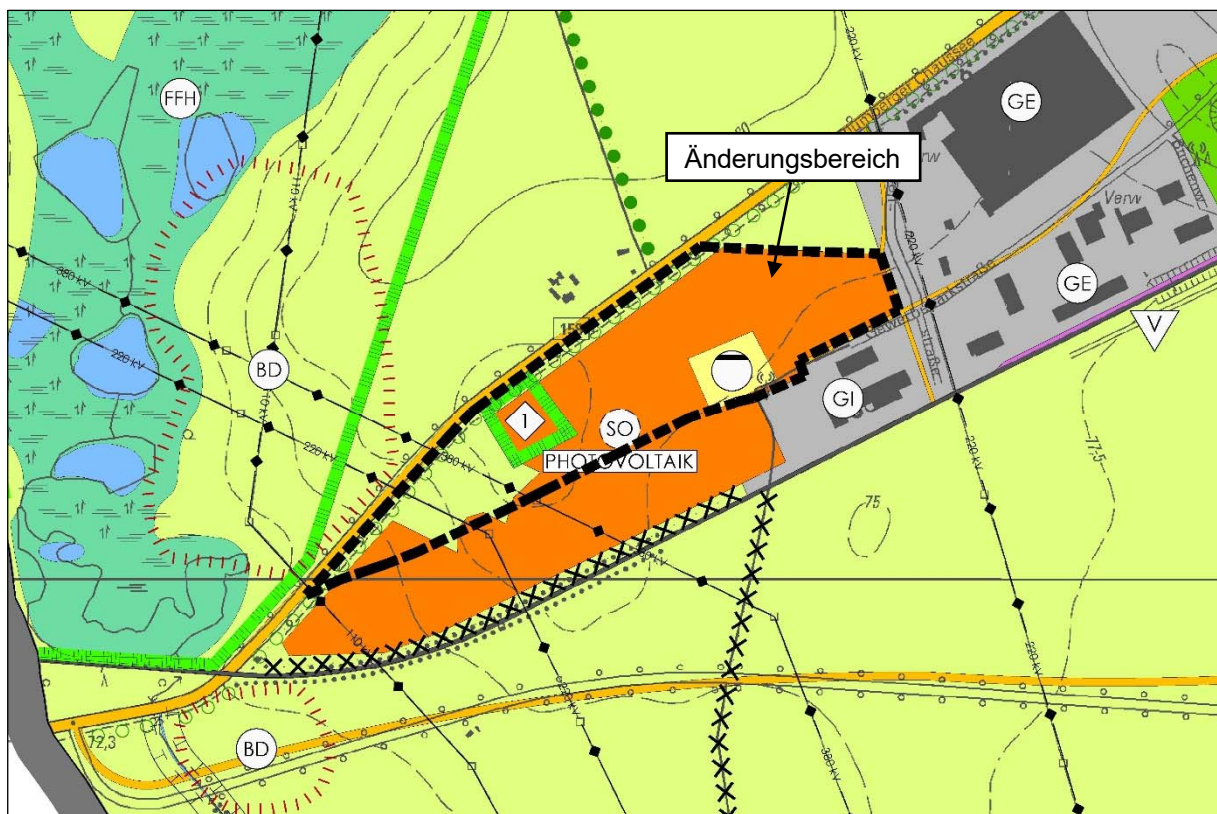
Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden innerhalb von Bebauungsplangebieten Baugebiete anstatt wie sonst üblich Bauflächen dargestellt. Für das geplante Rechenzentrum erfolgt daher eine Darstellung als Sondergebiet. Die Abgrenzung der Fläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rechenzentrum Seefeld“ unter Berücksichtigung der Maßstabsunterschiede.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird für den neuen Standort des Regenrückhaltebeckens eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/ Regenrückhaltung“ dargestellt.

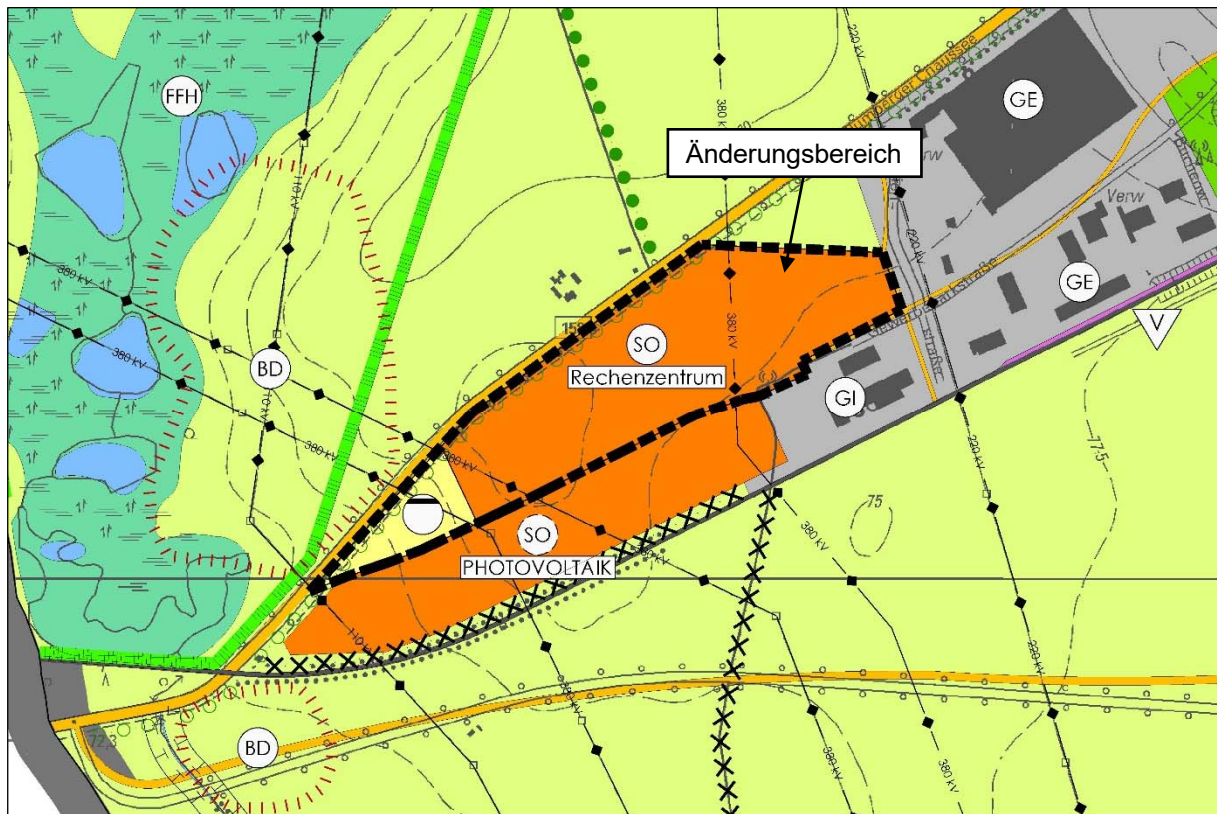
Die Darstellung des geschützten Biotops (Kleingewässer) entfällt, da es sich nach Auswertung von Luftbildern der vergangenen Jahre um eine lediglich nach niederschlagsreichen Wintern temporär wasserführende Senke innerhalb der Landwirtschaftsfläche handelt.

Die überlagernde Darstellung der Hochspannungsfreileitungen wird aktualisiert, d.h. die neu errichtete Leitung (380-kV-Leitung Bertikow-Neuenhagen 481/482), die den Änderungsbereich im Osten quert, wird ergänzt.

Mit den neuen Darstellungen der FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Rechenzentrums und die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens vorbereitet.



Wirksamer FNP der Stadt Werneuchen, Stand der Neubekanntmachung Juli 2018



Neudarstellung der 21. FNP-Änderung, Feststellfassung Oktober 2025

## 4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.1. Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Landwirtschaftsflächen zugunsten eines Sondergebiets „Rechenzentrum“ sowie einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/Regenrückhaltung“ in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gesondert zu begründen und in die Begründung der Bauleitplanung aufzunehmen.

Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich derzeit nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Für rund 6,7 Hektar besteht jedoch bereits Baurecht zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“). Lediglich eine Fläche von etwa 2 Hektar ist planungsrechtlich noch als Landwirtschaftsfläche festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Diese Restfläche befindet sich im westlichen Bereich des Änderungsgebiets unterhalb mehrerer Hochspannungsfreileitungen und ist vollständig von geplanten sowie teilweise bereits realisierten Bau- und Verkehrsflächen umgeben. Aufgrund dieser Insel-lage ist eine wirtschaftlich tragfähige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr realistisch möglich.

Die Einbeziehung der Fläche in das geplante Sondergebiet „Rechenzentrum“ sowie die Versorgungsfläche ermöglicht eine deutlich effizientere Nutzung des

Änderungsbereichs und bildet zugleich eine zentrale Voraussetzung für die Verlagerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Vor diesem Hintergrund ist die Überplanung der Landwirtschaftsfläche zugunsten zusätzlicher Baugebiets- und Versorgungsflächen gerechtfertigt. Darüber hinaus wurde die Fläche bereits im Bebauungsplan für das östlich angrenzende Gewerbegebiet „Seefeld“ als perspektivische Erweiterungsfläche dargestellt. Dies unterstreicht die besondere Eignung des Änderungsbereichs für eine gewerbliche Nutzung – insbesondere für den Betrieb eines Rechenzentrums.

#### 4.2. Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Flächenbilanz des Ortsteils Seefeld um insgesamt 9,55 ha anzupassen:

| Bodennutzung                                                            | wirksamer FNP<br>in ha | 21.FNP-Änderung<br>in ha | Änderung der<br>Flächenbilanz |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum            | --                     | 8,4                      | + 8,4                         |
| Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik             | 6,7                    | --                       | - 6,7                         |
| Flächen für die Landwirtschaft                                          | 2,3                    | --                       | - 2,3                         |
| Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Regenrückhaltung“ | 0,6                    | 1,2                      | + 0,6                         |
| <b>Bodenfläche gesamt</b>                                               | <b>9,6</b>             | <b>9,6</b>               | <b>+/- 0</b>                  |

#### 4.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

### 5. Verfahrensablauf

Die Flächennutzungsplanänderung wurde im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

#### 1) Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung der 21. FNP-Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 22.07.2021 gefasst.

#### 2) Vorentwurf der 21. FNP-Änderung

Der Vorentwurf der 21. FNP-Änderung wurde in der Fassung vom September 2023 erstellt.

3) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 21. FNP-Änderung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 21. FNP-Änderung i.d.F. vom September 2023 wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2023 (Folgesitzung am 19.12.2023) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr. 1/2024 vom 17.01.2024.

4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der 21. FNP-Änderung

Der Vorentwurf der 21. FNP-Änderung in der Fassung vom September 2023 wurde vom 24.01.2024 bis 23.02.2024 im Internet unter <https://www.werneuchen-bar-nim.de/stadtverwaltung/oeffentlichkeitsbeteiligung/> für jedermann abrufbar veröffentlicht. Zusätzlich waren die Unterlagen auch im Planungsportal Brandenburg unter <https://planungsportal.brandenburg.de/> abrufbar.

Parallel dazu wurden die Unterlagen in der Stadtverwaltung Werneuchen im Eingangsbereich / Foyer, Am Markt 5 während der Sprechzeiten sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zur allgemeinen Einsichtnahme ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 1/2024 vom 17.01.2024.

5) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf der 21. FNP-Änderung

Parallel zur Offenlage des Vorentwurfes erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 23.01.2024 zur Stellungnahme bis zum 23.02.2024 aufgefordert.

6) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 22.02.2024 wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Demnach stehen der Planung (hier Vorentwurf) keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die Beurteilung erfolgte jedoch auf der Grundlage, dass der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt wird.

Aufgrund der Änderung der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet „Rechenzentrum“ im Rahmen des Entwurfes erfolgte eine erneute Anfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die Behörde hat mit Schreiben vom 16.07.2025 mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen.

7) Entwurf der 21. FNP-Änderung

Der Entwurf der 21. FNP-Änderung wurde in der Fassung Mai 2025 erstellt.

8) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 21. FNP-Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 12.06.2025 den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 21. FNP-Änderung gefasst. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt.

9) Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 21. FNP-Änderung

Der Entwurf der 21. FNP-Änderung in der Fassung vom Mai 2025 wurde vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 im Internet unter <https://www.werneuchen-bar-nim.de/stadtverwaltung/oeffentlichkeitsbeteiligung/> für jedermann abrufbar veröffentlicht. Zusätzlich waren die Unterlagen auch im Planungsportal Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> abrufbar.

Parallel dazu wurden die Unterlagen in der Stadtverwaltung Werneuchen im Eingangsbereich / Foyer, Am Markt 5 während der Sprechzeiten sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zur allgemeinen Einsichtnahme ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 08/2025 vom 18.07.2025.

10) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf der 21. FNP-Änderung

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Anschreiben vom 27.06.2025 statt. Insgesamt sind 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Fristende zum 01.08.2025 beteiligt worden.

11) Feststellfassung

Die Feststellfassung der 21. FNP-Änderung wurde mit Stand vom Oktober 2025 erstellt.

12) Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 27.11.2025 gefasst.

13) Genehmigung und Inkrafttreten

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. Oktober 2025 wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2026 zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.04.2026, Az. 00575-2026-04, wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte auf der Homepage der Stadt und im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 05/2026 vom 22.05.2026. Damit ist die FNP-Änderung wirksam.

### **III. UMWELTBERICHT**

## **1. Einleitung**

### **1.1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Dies gilt auch für die Änderung dieser Pläne. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **1.2. Untersuchungsrahmen**

In den folgenden Kapiteln werden die bei Umsetzung der Planänderung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Umweltmerkmale außerhalb des Änderungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt soweit dies relevant ist. Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

### **1.3. Inhalt und Ziele der FNP-Änderung**

Ziel der FNP-Änderung ist die bauleitplanerische Vorbereitung der Errichtung eines Rechenzentrums im westlichen Anschluss an den Gewerbepark Seefeld sowie eines neuen Regenrückhaltebeckens in dessen Anschluss. Die Stadt Werneuchen stellt für dieses Vorhaben den Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“ auf. Da die gegenwärtigen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans dem nicht mehr entsprechen und um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dar. Daneben sind bisher Flächen für die Landwirtschaft, eine Versorgungsfläche „Abwasser/Regenrückhaltung“ und ein geschütztes Biotop dargestellt.

Für das geplante Rechenzentrum erfolgt nun eine Darstellung als Sondergebiet. Die Abgrenzung entspricht den Festsetzungen des genannten Bebauungsplans. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird für den neuen Standort des Regenrückhaltebeckens eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/Regenrückhaltung“ dargestellt. Die Darstellung des geschützten Biotops entfällt, da es nicht

mehr der Realität entspricht. Außerdem wird die Überlagerung der Hochspannungsfreileitungen aktualisiert.

## **2. Ziele des Umweltschutzes**

### **2.1. Relevante Rechtsnormen**

#### Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

#### Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope. Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung, wonach unnötige Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden müssen und nicht vermeidbare Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

#### Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

#### Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von

Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

### Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm.

## **2.2. Übergeordnete Fachplanungen**

### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg. Werneuchen und seine Ortsteile einschließlich Seefeld liegen außerhalb von Handlungsschwerpunkten bzw. Kernflächen des Naturschutzes, sodass hier zunächst die allgemeinen Ziele zur Umwelt- und Lebensqualität in den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie zu einer natur- und ressourcenschonenden Bodennutzung gelten.

Mit dem Ziel der Entwicklung von Freiräumen im Berliner Umland setzt das Landschaftsprogramm aber durchaus einen Handlungsschwerpunkt auf die Region. Dabei steht der Erhalt wertvoller Kulturlandschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin sowie die Entwicklung von Freiraumfunktionen im Mittelpunkt, denen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin besondere Bedeutung zukommt. Dazu gehört insbesondere die Ausweisung von Grünachsen und Grünzäsuren, die Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen und die Aufwertung als Erholungsraum durch Anreicherung der Landschaft mit Hecken, Alleen und Flurgehölzen.

Die Hochflächen zwischen Bernau und Werneuchen sind als Gebiete mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildungsrate von mehr als 150 mm/a gekennzeichnet. Hier soll laut dem Landschaftsprogramm der Grundwasserschutz Priorität besitzen und Flächeninanspruchnahmen, welche zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, möglichst vermieden werden. Sie gehören außerdem zu den großräumig gut durchlüfteten Regionen. Sie sind als bedeutsam für die Durchlüftung von Siedlungsgebieten gekennzeichnet, in denen eine Umnutzung von Freiflächen unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen ist.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird Werneuchen als bedeutungsarm und in der Erlebniswirksamkeit eingeschränkt bewertet. Als generelles Ziel des Landschaftsprogramms gilt hier die Entwicklung der vorhandenen Potenziale, auch für die Naherholung im Berliner Umland. Insbesondere sollen extensive Bereiche landwirtschaftlicher Nutzung erhalten, Standgewässer im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung gesichert und eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft angestrebt werden. Weitere Zerschneidungen durch Verkehrswege sollen ebenso vermieden werden, wie eine zunehmende Zersiedelung durch neue Bauflächen. Zur offenen Landschaft sollen in diesem Sinne klare Raumgrenzen geschaffen werden.

#### Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet relevante Entwicklungsziele im LRP des Landkreises Barnim (Entwurf 2018) sind der Erhalt und die Pflege der Allee an der Berliner Straße sowie eine nachhaltige Nutzung der Landwirtschaftsflächen unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes und Humusaufbaus. Um das bestehende Regenrückhaltebecken ist ein zu pflegender und zu entwickelnder Gewässerrandstreifen dargestellt.

#### Kommunaler Landschaftsplan

Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Werneuchen erfasst auch diesen Änderungsbereich. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt den Erhalt der Allee an der Berliner Straße sowie eine landwirtschaftliche Nutzung der südlich angrenzenden Ackerfläche mit kontrolliertem Dünger- und Pestizideinsatz dar. Westlich des damals bereits vorhandenen Gewerbeparks sieht der Landschaftsplan eine Ortseingrünung vor.

### **3. Derzeitiger Umweltzustand**

#### **3.1. Naturräumliche Einordnung**

Werneuchen und seine Ortsteile werden dem Naturraum der „Barnimplatte“ innerhalb der Haupteinheitengruppe „Ostbrandenburgische Platte“ zugeordnet. Es handelt sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit. Die Barnimer Hochflächen sind mit ihren recht ertragreichen Böden vor allem durch intensive Landwirtschaft geprägt. Die Agrarflur ist hier lediglich durch kleinere Waldstücke, lineare Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Senken und Kleingewässer strukturiert. Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsausgang von Seefeld, südlich der B158. Das Gelände liegt hier bei ca. 77 m über NHN und fällt im äußersten Südosten zu einer eiszeitlich entstandenen Senke mit Entwässerung über den Krummer Graben ab.

#### **3.2. Geologie und Boden**

Die eiszeitlichen Ablagerungen der Barnimplatte sind auch Grundlage der Bodenbildung innerhalb des Änderungsbereiches. Dieser liegt auf einer Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel. Dem sandig bis lehmigen Untergrund entsprechend, werden in der Bodenübersichtskarte für das Gebiet Fahlerden bzw. Braunerde-Fahlerden

angegeben. Kennzeichnend für Fahlerden ist die Umlagerung von bindigen Tonmineralen in untere Bodenschichten. Das Ergebnis sind vergleichsweise nährstoffreiche Standorte mit hoher Speicherkapazität im Unterboden mit entsprechend geringer Durchlässigkeit für Niederschlagswasser.

Nur 150 bis 200 m westlich gegenüber der Bundesstraße befinden sich Moorbildungen mit randlichen Talsanden in der bis auf etwa 72 m über NHN abfallenden Senke. Diese setzen sich in südliche Richtung entlang der ursprünglichen Abflussrinne fort. Das im Südwesten des Änderungsbereiches abfallende Gelände weist noch keine der genannten Moorbildungen oder Sandablagerungen auf.

Vorbelastungen der Bodenfunktionen beschränken sich auf die bisher intensive ackerbauliche Nutzung, punktuelle Bodenversiegelung eines neu errichteten Freileitungsmastes sowie die Befestigung eines Wirtschaftsweges. Altlasten oder Kampfmittelbelastungen sind für das Gebiet nicht bekannt.

### **3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer**

Der Änderungsbereich befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet der Spree (Teileinzugsgebiet Neuhagener u. Fredersdorfer Mühlenfließ). Im Gebiet verläuft ein bedeckter Grundwasserleiterkomplex unterhalb der Geschiebeablagerungen bei etwa 70 m über NHN, nach Süden abfallend. Aus der Geländehöhe von 77 m lässt sich ein durchschnittlicher Grundwasser-Flurabstand von rund 7 m ableiten. Das Grundwasser fließt in südwestliche Richtung. Einzugsgebiete und Trinkwasserschutzzonen von Wasserwerken werden nicht berührt.

Das lehmige Geschiebematerial der Grundmoränenbildung ist nur bedingt wasserdurchlässig, hat somit einen stauenden Einfluss und kann zur Ausbildung von oberflächennahem Schichtenwasser führen. Die Hochflächen bei Werneuchen werden aufgrund ihres Flurabstandes großräumig den Gebieten mit überdurchschnittlicher Grundwasser-Neubildungsrate von mehr als 150 mm/a zugeordnet.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine natürlichen Oberflächengewässer. Nächstgelegen sind der Seefelder Haussee rund 800 m nordöstlich und mehrere Kleingewässer in der rund 200 m westlich liegenden und als Pietzstall bekannten Senke. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen und inzwischen weitgehend verlandeten See mit Abfluss über den heutigen Krummer Graben.

Für die Niederschlagsentwässerung des angrenzenden Gewerbeparks wurde seinerzeit ein Rückhaltebecken angelegt, welches sich innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Das Becken besitzt einen unterirdischen Ableitungskanal nach Westen und ist dauerhaft wasserführend. Es dient außerdem als Feuerlöschteich.

### **3.4. Klima und Luftqualität**

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des atlantisch-maritim beeinflussten Klimas zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, lange Vegetationsperioden und ein Niederschlagsmaximum im Sommer. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung

führen können. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Lokalklimatisch ist die ackerbaulich genutzte Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen. Dabei handelt es sich um Freiflächen, auf denen durch nächtliche Abkühlung kalte Luftmassen entstehen, welche aufgrund niedriger Vegetation ungehindert abfließen kann. Die Abflussrichtung führt grundsätzlich dem Gelände folgend nach unten, wird aber auch durch die Windverhältnisse bestimmt.

Das östlich gelegene Siedlungsgebiet von Seefeld kann aufgrund seiner geringen Größe und Bebauungsdichte als lokalklimatisch unbelastet sowie gut durchlüftet eingestuft werden. Insofern sind die umliegende Kaltluftentstehungsgebiete für einen lokalklimatischen Ausgleich in Seefeld unbedeutend. Allerdings kommt der agrargeprägten Offenlandschaft um Werneuchen übergeordnet eine Ausgleichsfunktion für den stark belasteten Siedlungsraum von Berlin zu.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet. Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt Werneuchen am Rand der Berliner Hitzeinsel mit prognostizierter Mitteltemperatur von Juni-August >19°C und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge. Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitzeperioden und Starkregenereignisse, Einschränkungen der nutzbaren Wasserressourcen sowie ein zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion.

Vorbelastungen der Luftqualität bestehen im Gebiet durch die vielbefahrene B158 „Berliner Straße“, welche auch als Zubringer zwischen A10 und Werneuchen dient.

### **3.5. Biotope und Vegetation**

Der Änderungsbereich nimmt die rund 9 ha große Landwirtschaftsfläche zwischen der B158 und dem südlich gelegenen Solarpark „Werneuchen 1“ ein. Entlang der Bundesstraße verläuft ein Radweg außerhalb des Plangebietes, begleitet von ruderaler Staudenflur als Randstreifen des bisher intensiv genutzten Ackers. Auf einem Teilstück zwischen den Freileitungen konnte sich ein Laubgebüsch mit einer großkronigen Eiche etablieren. Entlang der südlichen Grenze befindet sich die Einzäunung des Solarparks mit einem schmalen Saum aus ruderaler Grasflur und niedrigen Sträuchern. Östlich der Ackerfläche befindet sich eine Teilfläche, die bereits seit der Erschließung des Gewerbeparks in der 90er Jahren brach liegt. Sie wird jährlich gemäht und kann als ruderale Wiese eingeordnet werden.

Für die Niederschlagsentwässerung des bestehenden Gewerbeparks wurde westlich davon ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Pietzstall angelegt. Das Becken ist dauerhaft wasserführend und wurde weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen, wodurch sich in den vergangenen rund 20 Jahren ein Gehölzaufwuchs mit zahlreichen Baum- und Straucharten entwickeln konnte. Das Gewässer selbst ist aufgrund seines künstlichen Ursprungs und der kontrollierten Wasserführung als Teich bzw.

technisches Becken einzuordnen, bildet mit den umliegenden Laubgebüschten aber einen strukturreichen Lebensraum.

Der Biotopwert des alten Regenrückhaltebeckens mit seinen umstehenden Gehölzen kann als hoch eingeschätzt werden, wobei die starke Beschattung die Eignung als Habitat einschränkt. Die ruderalen Gras- und Staudenfluren in den Randbereichen des Gebietes besitzen einschließlich ihres niedrigen Gehölzaufwuchses einen mittleren Wert. Die Ackerfläche sowie der Erschließungsweg sind hingegen von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

### **3.6. Faunistische Bedeutung**

Die im Gebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurden von Frühjahr bis Spätsommer 2022 untersucht und sind im Artenschutzfachbeitrag zum parallel aufgestellten Bebauungsplan dokumentiert.

Demnach wurden auf der Fläche 12 Brutvogelarten festgestellt. Den Schwerpunkt bildet dabei das Regenrückhaltebecken mit seinen strukturreichen Laubgebüschten. Hier kommen v.a. Freibrüter der Gehölze, aber auch ein Paar der in Baumhöhlen brütenden Kohlmeise vor. Auf der Ackerfläche wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt und auf der Brachfläche im Osten erfolgten zwei Nachweise der Grauammer.

Für Fledermäuse besitzt das Areal lediglich eine untergeordnete Bedeutung. So konnten 5 Fledermausarten mit jeweils nur wenigen überfliegenden Individuen nachgewiesen werden. Die Aktivität wird als diffus beschrieben, also ohne räumliche Schwerpunkte oder auffällige Flugstraßen. Die Gehölze um das Rückhaltebecken sind als mögliche Sommerquartiere zu jung.

Die Untersuchung der Reptilien ergab Nachweise der europarechtlich geschützten Zauneidechse mit 2 Individuen am südlichen Saum des Rückhaltebeckens. Möglicherweise handelt es sich dabei um Funde am nördlichen Rand einer größeren Population auf der Solarparkfläche im Zusammenhang mit der südlich davon verlaufenden Bahnstrecke. Die ruderale Wiese im Ostteil ist dagegen offensichtlich nicht als Eidechsenhabitat geeignet. Hier fehlen versteckreiche und beschattende Strukturen.

Das Regenrückhaltebecken wurde außerdem auf seine Nutzung als Laichgewässer für Amphibien untersucht. Dabei erfolgten Einzelfunde von Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch, aber keine Reproduktionsnachweise in Form von Larven. Das Gebiet wurde durch den Gutachter als eingeschränkt geeigneter Sommer- und Winterlebensraum für Amphibien eingestuft. Auffällige Wanderbewegungen von Amphibien wurden nicht festgestellt. Eine Nachuntersuchung im Frühjahr 2024 ergab, dass die bereits im Jahr 2012 beschriebene Ackersenke im mittleren Teil des Gebiets wieder Wasser führte. Dabei handelt es sich um eine nach niederschlagsreichen Wintern offenbar unregelmäßig wieder auftretende Stauwasserbildung. Für Amphibien wie die Rotbauchunke stellt dies in günstigen Jahren ein geeignetes Laichhabitat dar.

### **3.7. Orts- und Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich liegt westlich des dörflichen Siedlungsgebietes von Seefeld, im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark mit seiner teils großformatigen

Bebauung. Es handelt sich um eine rund 9 ha große Ackerfläche zwischen der B158 im Norden, dem Solarpark im Süden und den genannten gewerblichen Nutzungen im Osten. Über das Gebiet führen mehrere Freileitungstrassen hinweg und im Süden stehen in einem Abstand von rund 1 bis 2 km die Anlagen des Windparks Blumberg. Im weiteren Umfeld erstrecken sich die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen der Barnimer Hochfläche mit Pfühlen und Waldstücken als natürliche Strukturen.

Das Landschaftsbild ist hier v.a. durch intensive Landwirtschaft, Gewerbenutzung und Energieinfrastruktur geprägt. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft und deren Eignung für die naturgebundene Erholung ist an diesem Standort äußerst gering. Naturnahe Landschaftselemente beschränken sich auf die Alleebäume entlang der Bundesstraße und das Laubgebüsch des Regenrückhaltebeckens.

### **3.8. Schutzgebiete**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Unmittelbar westlich gegenüber der B158 befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Börnicken“. Es schließt die zuvor beschriebene Senke mit Kleingewässern und Moorbildungen ein, welche in den Krummer Graben entwässert. Gemäß Standarddatenbogen handelt es sich um einen Ausschnitt der Agrarlandschaft auf der Grundmoränenplatte des Barnim mit zahlreichen Feldsöllen, Kleinseen und Feuchtgebieten. Die Kleingewässer bilden einen aktuellen Verbreitungsschwerpunkt der Rotbauchunke. Daneben werden weitere Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie benannt, z.B. Kammmolch und Moorfrosch sowie Kreuz-, Knoblauch- und Wechselkröte.

### **3.9. Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Weiter westlich befinden sich dagegen mehrere historische Siedlungsstellen am Rand des ehemaligen und heute weitgehend verlandeten Sees bzw. an dessen Abfluss, dem heutigen Krummer Graben. Diese sind als Bodendenkmale Nr. 40691 „Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Neolithikum“ und Nr. 40691 „Siedlung Urgeschichte“ erfasst.

### **3.10. Wechselwirkungen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

## **4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die geplante Entwicklung des Rechenzentrums an diesem Standort nicht ermöglicht werden. Sofern keine Umsetzung

der bauleitplanerisch vorbereiteten Nutzung als Solarpark erfolgt, wird das Areal wahrscheinlich weiterhin der intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die im Osten des Änderungsbereiches vorhandene Wiese würden bestehen bleiben. Die mit der angestrebten baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft würden ausbleiben.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Bei Umsetzung der vorbereiteten Planung werden in erheblichem Umfang Freiflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einem Biotopverlust der Ackerfläche, der ruderalen Wiese sowie des bestehenden Rückhaltebeckens mit seinen Laubgebüschten. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes werden als Außenanlagen gestaltet und wahrscheinlich als Rasen oder Pflanzflächen entwickelt. Sie werden durchschnittlich einen mit dem Ausgangszustand von Acker und artenarmen Ruderalfluren vergleichbaren Biotopwert aufweisen. Als erheblich anzusehen ist dagegen der Verlust der Wiese sowie des Kleingewässers mit seinen strukturreichen Laubgebüschten.

Artenschutzrechtliche Relevanz besitzen im Änderungsbereich die vorkommenden Brutvögel, die mit einzelnen Individuen nachgewiesene Zauneidechse und zumindest potenziell auch Amphibienarten.

So kann es bei der Baufeldfreimachung und insbesondere bei Gehölzrodungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Gelegen kommen, sofern diese Arbeiten während der Brutsaison stattfinden. Hinzu kommen erhebliche Störungen des Brutgeschehens durch Bauarbeiten in dieser Zeit. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird daher eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutperiode notwendig. Für die Zeit des Baubetriebs finden die betroffenen Arten in der Umgebung, im Siedlungsrandbereich von Seefeld und der unmittelbar angrenzenden offenen Feldflur ausreichend Ersatzlebensräume.

Während die saisonalen Niststätten der freibrütenden Arten bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht zerstört werden, gilt für die regelmäßig wiedergenutzte Baumhöhle der als Brutvogel nachgewiesenen Kohlmeise ein dauerhafter Schutz. Der Verlust des am alten Rückhaltebeckens stehenden Höhlenbaumes ist daher durch das Anbringen von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren. Gleiches gilt für mögliche Fledermaus-Quartiere in diesem Höhlenbaum. Zusätzlich wird daher auch das Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse erforderlich.

Das Regenrückhaltebecken selbst wird von mehreren häufig vorkommenden Amphibien als Gewässerlebensraum genutzt wird. Darunter sind zwar keine im Rahmen der Bauleitplanung artenschutzrechtlich relevanten FFH-Arten vertreten, beim Rückbau des Beckens sind dennoch durch zeitliche Beschränkung auf die Wintermonate Tötungen und Verletzungen von Tieren soweit wie möglich zu vermeiden.

Die 2012 für das Gebiet beschriebene wassergefüllte Ackersenke war nach Luftbilddauswertung von 2019 bis 2023 nicht mehr vorhanden. Nach dem niederschlagsreichen Winter 2024/25 trat sie in der damals beschriebenen Ausdehnung aber erneut auf. Die Wasseransammlung stellt bei ausreichend langem Verbleib in den Frühjahrsmonaten

ein für die Rotbauchunke geeignetes Laichhabitat dar. Zur Vermeidung von Verbots-  
tatbeständen werden daher rechtzeitige Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Ersatz  
von Habitatflächen wird seitens des Artenschutzgutachters hierfür nicht abgeleitet.

Am südlichen Rand der Gehölzfläche um das alte Rückhaltebecken wurden außer-  
dem einzelne Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse festgestellt,  
welche wahrscheinlich Teil einer größeren Population auf dem Gelände des südlich  
angrenzenden Solarparks sind. Im Zuge der Baufeldfreimachung sind auch Tötungen  
und Verletzungen von Tieren dieser Art zu vermeiden und ein Ersatz für die hier zumin-  
dest kleinflächig vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu schaffen.

## **5.2. Auswirkungen auf den Boden**

Mit Errichtung des Rechenzentrums und der zugehörigen Nebenanlagen, einschließ-  
lich Verkehrswegen und Stellplätzen wird der überwiegende Teil des Änderungsberei-  
ches überbaut und versiegelt. Der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetz-  
ten Grundflächenzahl von 0,8 zur Folge wird dies bis zu 80% des Sondergebietes be-  
treffen. Hinzu kommen in geringem Umfang Befestigungen der Zufahrt von der beste-  
henden Gewerbestraße von Wirtschaftswegen innerhalb des neuen Regenrückhalte-  
beckens. Bestehende Vorbelastungen des Bodens beschränken sich auf die bisherige  
ackerbauliche Nutzung, die punktuellen Befestigungen eines Freileitungsmastes und  
die Zuwegung im Osten. Planungsrechtlich bereits mögliche Eingriffe können nicht an-  
gerechnet werden, da die Nutzung der Fläche für das Aufstellen von Solarmodulen bis  
2037 befristet ist, die hier geplante Bebauung als Rechenzentrum aber eine dauer-  
hafte Versiegelung verursacht. Überschlägig wird bei Umsetzung der Planänderung  
eine Flächenversiegelung von rund 6,6 ha verursacht. In diesem Umfang werden dau-  
erhafte Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen verursacht, die im Rahmen der  
verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

## **5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer**

Durch die Flächenversiegelung wird ohne ausreichende Vorortversickerung von Nie-  
derschlagswasser auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Zwar ist im westli-  
chen Teil des Änderungsbereiches ein neues und für den gesamten Gewerbepark ein-  
schließlich des neuen Rechenzentrums dimensioniertes Regenrückhaltebecken vorge-  
sehen. Aber auch dieses wird einen oberflächigen Abfluss besitzen. Die Auswirkungen  
auf die Grundwasserneubildung sind somit erheblich und im Zusammenhang mit der  
Bodenversiegelung auszugleichen. Der Abfluss über das Regenrückhaltebecken wird  
nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen verbunden sein, da es sich lediglich um Nie-  
derschlagswasser handelt und dieses vorbehandelt wird.

Der nordöstlich gelegene Haussee ist auf den Zufluss von Schichtenwasser angewie-  
sen, bezieht dieses aber vor allem aus den höher gelegenen Flächen in seinem nörd-  
lichen Umkreis. Dagegen bewegt sich anstauendes Schichtenwasser im Änderungs-  
bereich vorrangig dem Gelände folgend in südliche und westlich Richtung vom Haus-  
see weg. Auf Oberflächengewässer hat die Planung keine negativen Auswirkungen.

#### **5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität**

Veränderungen der lokalen Klimaverhältnisse sind in der Bauleitplanung regelmäßig Gegenstand der Umweltprüfung. So führt bei Neubebauung und Flächenversiegelung das hohe Wärmespeichervermögen der Baumaterialien zu einer stärkeren Aufheizung an strahlungsreichen Tagen und einer verringerten nächtlichen Abkühlung. Hinzu kommt eine verringerte Transpiration und Beschattung durch die mit der Neubebauung meist verbundenen Verluste von Vegetationsflächen. Das Ausmaß der negativen Auswirkungen hängt dabei v.a. vom Versiegelungsgrad ab.

Durch die Planung wird eine rund 9 ha große Freifläche im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Seefeld in Anspruch genommen. Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen wird der Bau des Rechenzentrums zu Veränderungen der lokalen Klimaverhältnissen in der oben beschriebenen Weise führen. Bei Rechenzentren können die lokalen Temperaturerhöhungen neben der Aufheizung der Bauflächen zusätzlich durch die Freisetzung von Wärmeenergie verstärkt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn keine Abwärmenutzung erfolgt.

Darüber hinaus wird die Fläche grundsätzlich nicht mehr für die Kaltluftproduktion und damit für den klimatischen Ausgleich von belasteten Siedlungsräumen wirksam sein. Negative Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse im östlich gelegenen Seefeld sind daraus aber nicht ableitbar, da es sich nicht um ein belastetes Siedlungsgebiet handelt, welches auf Kaltluftzuflüsse angewiesen wäre.

Für die Auswirkungen auf das globale Klima sind bei neuen Vorhaben Art und Ausmaß von klimaschädlichen Emissionen zu betrachten, in der Regel des bei Verbrennung fossiler Energieträger freigesetzten Treibhausgases CO<sub>2</sub>. Durch das geplante Rechenzentrum entstehen im Normalbetrieb keine direkten Emissionen. Auch das damit verbundene Verkehrsaufkommen durch Betriebspersonal ist verglichen mit anderen Gewerbebetrieben sehr gering. Allerdings wird für den Betrieb in ausgesprochen großem Umfang Strom benötigt, welcher noch auf längere Sicht zu einem erheblichen Teil aus fossilen Energieträgern gewonnen wird. In diesem Zusammenhang wird es indirekt zur globalen Erwärmung beitragen und erst langfristig ggf. klimaneutral arbeiten.

Die Notstromversorgung des Rechenzentrums soll durch eine Kombination aus Batteriespeichern und Dieselgeneratoren sichergestellt werden. Sofern der Einsatz der Dieselgeneratoren zur Stromversorgung erforderlich wird, sind auch unmittelbar Treibhausgasemissionen im Gebiet zu erwarten. Dabei handelt es sich aber wie beschrieben um vorübergehende und nur auf Notsituationen beschränkte Ereignisse.

Als CO<sub>2</sub>-Senken wirksame Ökosysteme wie Wälder oder Moore werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen oder erheblich beeinträchtigt. Auch werden keine für den Hochwasserschutz bzw. als Retentionsflächen im Sinne der Klimawandelanpassung bedeutsame Flächen überbaut.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind in äußerst geringem Maße durch den betriebsbedingten Verkehr und bei Einsatz der Dieselgeneratoren zur Notstromversorgung nur äußerst selten und zeitlich begrenzt zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen auf die Luftqualität werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

## **5.5. Auswirkungen auf die Landschaft**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

Das geplante Rechenzentrum wird durch eine dichte und hohe Bebauung gekennzeichnet sein. Dies wird zu einer erheblichen zusätzlichen Überformung des westlichen Ortseingangs von Seefeld mit deutlichen Fernwirkungen führen. Betroffen ist ein Landschaftsbild mit bestehenden Vorbelastungen durch Gewerbe- sowie Verkehrs- und Energieinfrastruktur. Die Standortwahl kann dabei im Sinne der Vermeidung von Landschaftsbild-Beeinträchtigungen in sensibleren und noch ungestörten Bereichen generell als günstig bewertet werden. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Höhenbeschränkungen und Vorgaben zu technischen Aufbauten sowie zur Eingrünung gemacht. Die maßgeblich für die Kompensation der Bodenversiegelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst auch eine gute Wirksamkeit zur Verbesserung des Landschaftsbildes aufweisen.

## **5.6. Auswirkungen auf den Menschen**

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Die durch zusätzlichen Verkehr bei Betrieb des Rechenzentrums verursachten Lärmbelastungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet und bewertet. Dabei zeigte sich, dass entlang der B158 bereits ohne das geplante Rechenzentrum die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Durch den Mehrverkehr kommt es lediglich zu sehr geringen zusätzlichen Belastungen im Umfang von 0,05 dB(A). Die bereits bestehenden Grenzwertüberschreitungen werden dadurch nicht weiter verschärft. Durch das Rechenzentrum werden somit keine erheblichen verkehrslärmbedingten Konflikte in der Umgebung ausgelöst. Daneben war auch der künftig zu erwartende Gewerbelärm Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Hierbei wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 ermittelt, welche im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Für mögliche visuellen Beeinträchtigungen gelten die Aussagen zum Schutzgut Landschaftsbild. Diese werden aufgrund der großflächigen und hohen Bebauung trotz der Eingrünungsmaßnahmen als nicht vollständig vermeidbar bewertet. Erhebliche Störungen im direkten Wohnumfeld der Seefelder Siedlungsbereiche oder in für die naturgebundene Erholung bedeutsamen Gebieten sind lagebedingt aber nicht zu erwarten.

## **5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Die bekannten Bodendenkmale westlich des Änderungsbereiches sind damit von der Planung nicht betroffen. Grundsätzlich sind aber bei Erdarbeiten Funde von bisher unbekannten Bodendenkmalen möglich. Solche Funde können z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände darstellen. Sofern bei den Arbeiten solche Hinweise entdeckt werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde des

Landkreises Barnim anzuzeigen. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes.

## **5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein. Soweit angemessen, soll die Beschreibung außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle enthalten.

Rechenzentren gehören in der Regel nicht zu den Störfallbetrieben, da die zur Notstromversorgung dienenden Anlagen zwar relevante Stoffe beinhalten, deren gelagerte oder verbaute Mengen aber im Fall kleiner und mittlerer Rechenzentren weit unterhalb der Schwellenwerte gemäß Anhang I der 12. BImSchV liegen. Andere Betriebe mit möglichen Gefahrenstoffen sind in dem Sondergebiet ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder besonders große Menschenansammlungen ermöglicht.

## **5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch kumulative Auswirkungen durch Vorhaben in benachbarten Plangebieten von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können sämtliche Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit potenzieller Beeinträchtigungen erhöhen, die bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete möglicherweise unerkannt bleiben würden. Weitere aktuelle Planungen oder Vorhaben im näheren Umfeld sind derzeit nicht bekannt. Die geplante Neubebauung steht grundsätzlich im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbepark. Insbesondere die Auswirkungen auf lokale Klimaverhältnisse sowie auf das Landschaftsbild können im weiteren Sinne als kumulativ betrachtet werden. Diese Aspekte wurden bei der Bewertung der entsprechenden Schutzgüter berücksichtigt.

# **6. Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

## **6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Standortwahl und der Zuschnitt neuer Bauflächen relevant. Auf die

Standortbewertung wird im Kapitel 7 dieses Umweltberichts eingegangen. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets erfolgen hingegen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“. Dazu gehören Festsetzungen zu maximalen Bauhöhen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung.

Weitere Maßnahmen werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Diese reichen von einer Bauzeitenbeschränkung über Schutzmaßnahmen für Amphibien und Reptilien bis hin zu sogenannten CEF-Maßnahmen für den Funktionserhalt geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Vordergrund steht dabei die Aufwertung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen am südlichen Rand des neuen Regenrückhaltebeckens sowie die Gestaltung des Beckens selbst als künftig geeignetes Amphibienhabitat.

## **6.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und in möglichst demselben Naturraum umgesetzt werden, um einen wirksamen Ausgleich zu gewährleisten.

Im Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung durch die großflächige Neuversiegelung sowie der Verlust von Biotopflächen verursacht. Darunter sind auch Gehölze und das Kleingewässer des ehemaligen RRB mit erhöhtem Lebensraumwert. Darüber hinaus werden nicht vollständig vermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Die ausgewählten Maßnahmen können auf derselben Fläche für mehrere Schutzgebiete wirksam sein, es dürfen aber keine Kompensationsdefizite bei einem einzelnen Schutzgut verbleiben.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird aufgrund der geplanten dichten Bebauung nur teilweise innerhalb des Gebietes erfolgen können. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind die Anlage einer freiwachsenden Hecke entlang der Berliner Straße sowie Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes vorgesehen. Der weit überwiegende Teil des umfangreichen Kompensationsbedarfes, insbesondere für das Schutzgut Boden, muss dagegen extern gedeckt werden. Hierfür wird eine Maßnahmenkulturreihe aus Erstaufforstungen und Grünlandentwicklungen in Breydin, Klosterfelde und Obersdorf bereitgestellt. Die Sicherung dieser externen Maßnahmen erfolgt nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch vertragliche Vereinbarung zwischen Flächenanbieter und Vorhabenträger.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Planungsalternativen zu betrachten, die in der Flächennutzungsplanung auch alternative Standorte einschließen können. Rechenzentren weisen einen hohen Flächenbedarf auf und stellen aufgrund ihres enormen Stromverbrauchs besondere Anforderungen an die vorhandene Energieinfrastruktur. Beide Voraussetzungen sind am Standort Seefeld gegeben.

Aus Sicht des Umweltschutzes ist bei der Standortwahl insbesondere die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen auf Böden mit besonderer Funktionsausprägung sowie von besonders wertvollen Biotopen und Landschaftsräumen entscheidend. Die Fläche zwischen der Berliner Straße, dem bestehenden Solarpark und dem Gewerbepark im Osten entspricht diesem Grundsatz. So werden mit dem Acker und der ruderalen Wiese vor allem Biotope von untergeordneter Bedeutung in Anspruch genommen. Wertvolle Böden sowie Bodendenkmale befinden sich nicht im Änderungsbereich. Das Landschaftsbild ist durch die Bundesstraße, die Freileitungstrassen, die Solarparkflächen sowie die Gewerbebauten im direkten Anschluss bereits erheblich vorbelastet.

Hinsichtlich des Flächenzuschnitts sind keine wesentlich abweichenden Alternativen denkbar. Mit dem Sondergebiet wird dem geplanten Rechenzentrum der erforderliche Raum mit bestehender Anbindung über die Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt. Im westlichen Anschluss ermöglicht die ausreichend dimensionierte Versorgungsfläche zudem die Herstellung eines neuen Regenrückhaltebeckens für den gesamten Gewerbepark, einschließlich der für den Naturschutz erforderlichen Ausgestaltung.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung stand neben Grundlagenmaterial und Ergebnissen der Vorortbegehungen auch ein faunistisches Gutachten mit aktualisierten Ergänzungen sowie ein Baugrundgutachten und eine Schallimmissionsprognose zur Verfügung. Schwierigkeiten oder Defizite ergaben sich bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes nicht.

### **8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Werneuchen.

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die für Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die grünordnerischen Festsetzungen und weitere naturschutzfachliche Vorgaben.

### **8.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums im westlichen Anschluss an den Gewerbepark Seefeld geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden im Flächennutzungsplan ein neues Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Rechenzentrum“ sowie eine Versorgungsfläche für die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens im westlichen Anschluss dargestellt.

Durch die geplante Entwicklung werden in erheblichem Umfang Freiflächen überbaut und versiegelt. Dabei gehen die innerhalb des Sondergebiets vorhandene Ackerfläche, die Wiese im östlichen Anschluss sowie das bestehende Rückhaltebecken mit den umstehenden Laubgebüschten verloren. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebiets werden als Außenanlagen gestaltet. Bei einer dichten Bebauung des Sondergebiets auf 80 % der Fläche werden rund 6,6 Hektar dauerhaft überbaut und versiegelt. In diesem Umfang gehen natürliche Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung wird reduziert. Weitere Beeinträchtigungen sind für die lokalen Klimaverhältnisse und das Landschaftsbild zu erwarten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen nur teilweise innerhalb des Gebiets erfolgen. Der überwiegende Teil des umfangreichen Kompensationsbedarfs, insbesondere für das Schutzgut Boden, muss jedoch extern gedeckt werden. Hierfür stellt ein Flächenanbieter eine Maßnahmenkulisse aus Erstaufforstungen und Grünlandentwicklungen in Breydin, Klosterfelde und Obersdorf bereit. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Flächenanbieter und Vorhabenträger.

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

## **8.4. Quellen**

### Konzepte und Gutachten für das Plangebiet

Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum „Gewerbepark Seefeld II“. Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe, 25.03.2025.

Stadt Werneuchen Bebauungsplan "Gewerbepark Seefeld II" Schallimmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG., 21.03.2025.

Geotechnischer Bericht zum Bau eines Gewerbeparks in 16356 Werneuchen OT Seefeld, Gewerbeparkstraße. Dr. Marx Ingenieure GmbH, 22.02.2024.

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Landschaftsrahmenplan Barnim. Landkreis Barnim, Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Untere Naturschutzbehörde. Entwurf 2018.

Gemeindeübergreifender Landschaftsplan Bd. 1. Amt Werneuchen, 1997.

Das Barnimer Modell und Überarbeitung der Kostentabellen. Stand 10.01.2020. Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer).

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

### Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).