

**Zusammenfassende Erklärung § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen
zum Bebauungsplan „Rechenzentrum Seefeld“**

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 21. FNP-Änderung war zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbestandortes auf dem bislang nicht mit Solaranlagen bebauten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Werneuchen I“. 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 zum B-Plan „Rechenzentrum Seefeld“ geändert. Die Änderung sieht die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser/ Regenrückhaltung“ vor.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Mit 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, wird daher extern gedeckt. Hierfür stellt ein Flächenanbieter eine Maßnahmenkulisse aus Erstaufforstungen und Grünlandentwicklungen in Breydin, Klosterfelde und Obersdorf bereit.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bei der Umsetzung der Planung zudem zahlreiche besondere Maßnahmen erforderlich. Dazu zählen neben zeitlichen Beschrän-

kungen 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.

3 Planungsalternativen und Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

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

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

Aus umweltfachlicher Sicht ist bei der Standortwahl insbesondere die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Funktionsausprägung sowie von wertvollen Biotopen und Landschaftsräumen zu vermeiden. Die Lage der Änderungsfläche zwischen der Berliner Straße, dem bestehenden Solarpark und dem östlich angrenzenden Gewerbepark entspricht diesem Grundsatz. In Anspruch genommen werden überwiegend Ackerflächen und eine ruderal geprägte Wiese mit untergeordneter ökologischer Bedeutung. Wertvolle Böden oder Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist durch die Bundesstraße, Freileitungstrassen, Solarparkflächen sowie die angrenzenden Gewerbebauten bereits deutlich vorbelastet.

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

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am Vorentwurf der FNP-Änderung vom September 2023

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

- Landkreis Barnim: Die Behörde weist darauf hin, dass im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen aufgenommen werden sollen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB muss die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gesondert begründet und in den Begründungstext aufgenommen werden.

Ergebnis: Es wurde eine entsprechende Begründung der Inanspruchnahme in den Begründungstext des Flächennutzungsplans aufgenommen.

- Landkreis Barnim: Die Behörde weist darauf hin, dass bindige Bodenschichten das Grundwasser schützen. Dabei ist aber auch zu beachten, dass hoch anstehende bindige Bodenschichten eine Versickerung von Niederschlagswasser erschweren, dem sollte Rechnung getragen werden, indem kleinteiligere Retentionsräume als Grünflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen werden.

Ergebnis: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bodennutzungen in ihren Grundzügen dar. Eine detaillierte Ausweisung kleinteiliger Retentionsflächen ist aufgrund des Maßstabs und des konzeptionellen Charakters des FNP nicht sachgerecht. Solche Festsetzungen sind vielmehr Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplans.

Für den parallel aufgestellten B-Plan „Gewerbepark Seefeld II“ (neuer Titel: „Rechenzentrum Seefeld“) wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da eine dezentrale Versickerung aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nicht möglich ist, sieht das Konzept eine gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über eine Regenwasserleitung in ein neu zu errichtendes Rückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes vor. Die im Rahmen der Stellungnahme angeregte Ausweisung kleinteiliger Grünflächen zur Retention wurde daher auch auf Ebene des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am Entwurf der FNP-Änderung vom Mai 2025

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Mai 2025 wurden keine neuen, abwägungsrelevanten Belange vorgebracht.