

# Gemeinde Ahrensfelde OT Eiche

Umweltbericht (Vorstufe) zum  
9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich „Rechenzentrum Eiche“

**Auftraggeber:** Grundstücksentwicklung Eiche GmbH  
Seestraße 45  
14467 Potsdam

---

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

Stadt Land BREHM & Partner  
Stadtplaner und Ingenieure mbB

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de  
www.stadt-land-brehm.de

---

**Bearbeitungsstand:** Juli 2025



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass und Ziele .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	6
1.3	Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	7
1.4	Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung.....	14
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>17</b>
2.1	Naturraum.....	18
2.2	Natura 2000-Gebiete .....	18
2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	18
2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	21
2.5	Schutzgut Wasser.....	22
2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	24
2.7	Schutzgut Landschaft .....	30
2.8	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung.....	30
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.10	Schutzausweisungen.....	33
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>34</b>
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	34
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .	37
3.3	Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung.....	38
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>41</b>
4.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	41
4.2	Schutzgut Klima und Luft .....	42
4.3	Schutzgut Wasser.....	42
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	42
4.5	Schutzgut Landschaft .....	44
4.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung.....	44
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>45</b>
5.1	Standortalternativen.....	45
5.2	Konzeptalternativen.....	45
5.3	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophe .....	45
5.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	46

5.5	Zusätzliche Angabe .....	47
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	47
<b>6</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>48</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Darstellung wirksamer FNP Gemeinde Ahrensfelde .....	5
Abb. 2:	Darstellung 9. Änderung FNP Gemeinde Ahrensfelde.....	5
Abb. 3:	Lage des Änderungsbereiches .....	6
Abb. 4:	Blickrichtung Gewächshaus .....	7
Abb. 5:	Blickrichtung Westen, Ruderalfläche parallel zur Erschließungsstraße.....	7
Abb. 6:	Ruderalfläche um das Gewächshaus .....	7
Abb. 7:	Offenfläche östlich des Gewächshauses Richtung Mehrow .....	7
Abb. 8:	Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot).....	13
Abb. 9:	Wassererosionsgefährdung im Änderungsbereich.....	20
Abb. 10:	Bodendenkmalflächen .....	20
Abb. 11:	Lage zum Landschaftsschutzgebiet.....	33

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Biotoptypenbestand im Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung .....	25
Tab. 2:	Zusammenfassende Übersicht zu den möglichen Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten (Stadt Land Brehm, Juli 2025).....	29
Tab. 3:	Zusammenstellung potenzieller Beeinträchtigung von Schutzgüter .....	39

### **Anlagen**

Biotopkarte (Stadt Land Brehm, Stand Oktober 2024)

# 1 Einleitung

## 1.1 Planungsanlass und Ziele

### 1.1.1 Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Teil-Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Ahrensfelde mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow erlangte am 11.03.2014 Rechtskraft. In diesem wird das Plangebiet entsprechend der Bestandsnutzung als „Sonderbaufläche Gewächshaus“ (S-GH) und teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, vgl. Abb. 1.

Mit dem nunmehr verfolgten Planungsziel zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ und eine private Grünfläche, siehe Abb. 2. Die zukünftige private Grünfläche (ca. 1 ha) ist unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als Ruderalfläche dar. In Richtung Norden geht sie in einen flächenhaften Gehölzbestand über. Diese Fläche soll auch zukünftig nicht in Anspruch genommen werden und wird daher im Rahmen der 9. FNP-Änderung als private Grünfläche dargestellt.



Abb. 1: Darstellung wirksamer FNP Gemeinde Ahrensfelde<sup>1</sup>



Abb. 2: Darstellung 9. Änderung FNP Gemeinde Ahrensfelde<sup>2</sup>

In der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensfelde am 18.03.2024 wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Im § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitpläne das Erfordernis für die Erarbeitung eines Umweltberichtes festgelegt. Diese Regelung gilt auch für deren Änderung. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB. Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur vorliegenden 9. Änderung des FNP durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben.

<sup>1</sup> Thomas Jansen, Ortsplanung, Stand Juli 2025

<sup>2</sup> ebenda

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rechenzentrum“ geändert. Für den Bebauungsplan ist ebenfalls eine Umweltprüfung erforderlich, für die bereits verschiedene Gutachten (Biotopkartierung, Artenschutzgutachten, Lärmgutachten und Niederschlagsentwässerungsgutachten, Baugrunduntersuchung) erarbeitet wurden, auf die in der Umweltprüfung zum FNP zurückgegriffen wird.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Ahrensfelde im Ortsteil Eiche. Weiter östlich liegt der Ortsteil Mehrow. Im Süden grenzt ein Solarpark an den Untersuchungsraum an. Erschlossen wird die Fläche über den Mehrower Weg, welcher von der Ahrensfelder Chaussee (L 311) abzweigt. An dieser Abzweigung befinden sich das Gemeindezentrum Eiche sowie die Kita „Regenbogen Eiche“. Nördlich des Änderungsbereiches grenzt ein Fuß- und Radweg an das Plangebiet an, welcher bis nach Mehrow führt. Darüber hinaus ist die Umgebung sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung durch Ackerflächen gekennzeichnet.

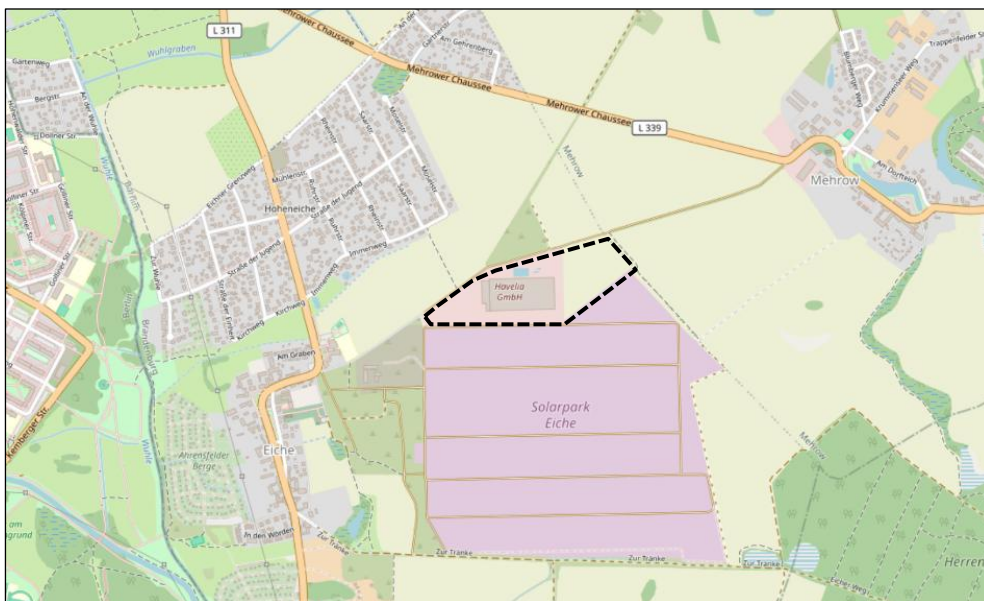


Abb. 3: Lage des Änderungsbereiches<sup>3</sup>

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei liegt am Ortsrand und ist durch Bäume und Sträucher im Randbereich stark eingegrünt. Das Gelände in der Umgebung wie auch im Plangebiet ist teilweise stark bewegt und liegt höhentechisch über der umgebenden Ortsbebauung. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich ein großes stillgelegtes Gewächshaus mit daran angrenzenden Zuwegungen und Parkplätzen sowie größere Tanks. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein großes Regenauffangbecken, welches jedoch nicht mehr in Betrieb ist. Direkt östlich befindet sich ein angelegter Teich mit Seerosen. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Teiche süd-

<sup>3</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte/>

lich des Gewächshauses. Die umliegenden Flächen des Gewächshauses sind weitgehend unverbaut. In einigen Bereichen befinden sich Müllablagerungen, größere Kompostflächen und ein kleiner zusammengefallener Unterstand. Das Gelände ist durch eine Zaunanlage gesichert.



Abb. 4: Blickrichtung Gewächshaus



Abb. 5: Blickrichtung Westen, Ruderalfläche parallel zur Erschließungsstraße



Abb. 6: Ruderalfläche um das Gewächshaus



Abb. 7: Offenfläche östlich des Gewächshauses Richtung Mehrow

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha.

### 1.3 Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Folgende Gesetze und Fachplanungen liegen dem Umweltbericht zugrunde:

#### 1.3.1 Fachgesetze

##### Baurecht - Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

#### **Naturschutzrecht**

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse; das Netz Natura 2000 besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie)
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Wald soll nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Nach LWaldG Brandenburg ist ein Waldverlust durch Erstaufforstung auszugleichen. Bei der Bewertung des Waldverlusts sind ökologische Qualitäten, Erholungspotenzial und forstwirtschaftliche Bedeutung der umzuwandelnden Waldfläche zu berücksichtigen.

- Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass die Umsetzung einer Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert. Ansonsten wäre die Planung nicht realisierbar und damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

#### **Wasserrecht**

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG); hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor. Das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind maßgebend.
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser.

#### **Immissionsschutzrecht**

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 und 3 BImSchG)
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von

vorhandenen Abfällen; die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 6 KrWG)

- Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Dabei bilden für Verkehrslärm die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 die Grundlage für die Abwägung. Die Orientierungswerte betragen für
  - MI tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm,
  - WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm.

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, sie können aber in einem bestimmten Umfang zugunsten anderer Belange in der Abwägung zurückgestellt werden. Ergänzend können die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) für die Abwägung herangezogen werden.

#### **Klimaschutzrecht**

- Erfordernis von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Hierbei sind die Klimaschutzziele gemäß §§ 3 und 4 KSG zu beachten. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 % und bis 2040 um mindestens 88% (§ 3), Festlegung jährlicher Minderungsziele durch die Vergabe von Jahresimmissionsmengen für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges (§ 4).

#### **Denkmalrecht**

- Denkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. (§ 1 BbgDSchG)

#### **Bodenschutzgesetz**

- Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

#### **Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:**

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert wurde

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesnaturschutzgesetz 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) vom 12.02.2014

### **1.3.2 Fachpläne**

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1) und schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

#### **Regionalplanung**

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Brandenburg. In dem seit Ende 2020 rechtswirksamen

sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden keine Festlegungen für die Gemeinde Ahrensfelde getroffen.

### **Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR 2000) gibt für den Änderungsbereich als Entwicklungsziel vor: „Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung“ sowie „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide).
- Boden: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; Standortangepasste Bodennutzung
- Wasser: Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150 mm/a); Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung; Vermeidung von Flächeninanspruchnahme
- Klima / Luft: Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen
- Landschaftsbild: Verbesserung des vorhandenen Potentials/bewaldet; schwach reliefiertes Platten- und Hügelland
- Erholung: Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit; Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

### **Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP+) des Landkreises Barnim stellt eine Fortschreibung des LRP aus dem Jahr 1997 dar. Er liegt als Entwurf vor.

*„Er enthält eine umfassende Aktualisierung und zusammenfassende Darstellung von Bestand, Bewertung, Entwicklungszielen und Maßnahmen in Text und Karten. Der LRP+ beruht auf aktuellen Konzepten des Naturschutzes und des Ökosystemmanagements und bereitet das Fundament für eine Naturschutzstrategie des Landkreises Barnim.“*

*Ein wesentliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen (§1 und 2 BNatSchG). Dazu werden mit Hilfe des Landschaftsrahmenplanes als Instrument des Naturschutzes für das Plangebiet Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung konkretisiert (§§9 und 10 BNatSchG).“ (Landkreis Barnim, Landschaftsrahmenplan +, Stand Dez. 2018)*

Der LRP+ beinhaltet für den Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Grünland sowie Heiden, Gebüsche, Kleinstgehölze und Obstbauplantagen bewahren und pflegen (gelbe Flächendarstellung)
- Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sondergebiete ökologisch aufwerten und entwickeln (graue Flächendarstellung)
- Hecken pflegen und erhalten (grüne Liniendarstellung)
- Korridore mit natürlicher Vegetation zwischen Gehölzinseln und Wäldern etablieren (100 m) (hellgrüne Liniendarstellung)
- Hecken pflanzen (orange Liniendarstellung)

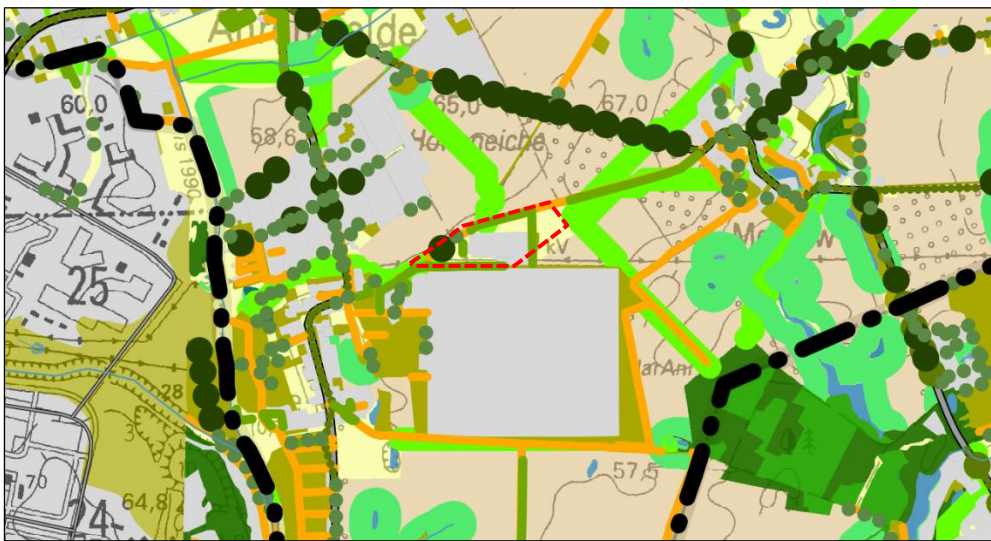


Abb. 8: Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot)<sup>4</sup>

### Landschaftsplan

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über einen Landschaftsplan mit dem Stand Oktober 2013.<sup>5</sup> Im Änderungsbereich werden keine Maßnahmen und Planungen dargestellt.

Folgende Aussagen sind den Teilkarten des Landschaftsplanes für den Untersuchungsraum zu entnehmen:

- Karte Bodenarten: lehmiger Sand
- Karte Erosionsschutz: Wassererosion - sehr geringe und teilweise geringe Anfälligkeit; Winderosion – mittlere Anfälligkeit
- Karte Biotisches Ertragspotential: mittleres Ertragspotential
- Karte Naturhaushaltsfunktion Grundwasserschutz: geringe Gefährdung

<sup>4</sup> <https://www.barnim.de/landschaftsrahmenplan>

<sup>5</sup> <https://www.ahrensfelde.de/bauen-umwelt-wirtschaft/umwelt-und-baumschutz/landschaftsplan/>

- Karte Naturhaushaltsfunktion Grundwasserneubildung und Abflussregulation: Grundwasserneubildung-gering; Abflussregulation-hoch
- Karte Naturhaushaltsfunktion Klima: Gartenstadt-Klimatop und Freiland-Klimatop
- Karte Biotop: 12520 Kraftwerk (keine Bewertung), 12400 Landwirtschaft und Tierhaltung (keine Bewertung), 05110 Frischwiesen und Frischweiden (gering)
- Karte Fauna: Keine Angaben zu Tieren, Biotopwertigkeit -Bedeutung für die Fauna/Flora- sehr gering und gering
- Karte Landschaftsbildeinheiten mit Bewertung: L4-Mischnutzung aus Acker- oder/und Grasland oder/und Gehölzflächen (hoch); S4-Industriell geprägte Flächen im Innen- und Außenbereich wie Tiermastanlagen, Industrie- und Gewerbebetriebe, Deponien, Verkehrsflächen

#### **1.4 Datengrundlage und Methodik der Umweltprüfung**

##### **1.4.1 Datengrundlage**

Neben den aktuellen Planungsständen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Rechenzentrum“ und den Fachplänen wurden weitere Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange ausgewertet.

Hierzu zählen:

- die Biotopkartierung (Stadt Land Brehm, Königs Wusterhausen, Stand September 2024, Juni 2025),
- Potenzialanalyse zum Artenschutz zum Bebauungsplan „Rechenzentrum“, Gemeinde Ahrensfelde (Stadt Land Brehm, Königs Wusterhausen, Juli 2025)
- die Erdmassenbilanz Rechenzentrum-Ahrensfelde zum Bebauungsplan „Rechenzentrum“, Gemeinde Ahrensfelde
- der geotechnische Bericht (Gutachten) (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 2023)
- eine verkehrstechnische Untersuchung (PST GmbH, Werder (Havel))
- ein Altlastentechnischer Bericht (Umweltplanung Dr. Klimsa, Potsdam)
- ein Entwässerungskonzept (PST GmbH, Werder (Havel)), Stand Juni 2025)
- eine schalltechnische Untersuchung (KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Stand Juli 2025)

##### **1.4.2 Methodik**

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Gemäß Vorgaben der Anlage 1 BauGB sind die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a

bis d BauGB) aufgeführten Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (inkl. Schutzgebiete und -objekte)
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft (inkl. Landschaftsbild)
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern
- Störfallrisiken in Bezug auf Störfallbetriebe

Die Schutzgüter werden zunächst in ihrem Bestand erfasst, beschrieben und hinsichtlich zu definierender Kriterien bewertet. Diese können u.a. sein:

- bestehende Vorbelastungen, grundsätzliche Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Belastungen,
- Leistungs- und Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt,
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit,
- Schutzstatus, Seltenheit, Naturnähe,
- Bedeutung als Lebensgrundlage für den Menschen,
- historisch, kulturell oder archäologisch bedeutende Landschaften oder Stätten.

Auf diese Weise werden besonders hochwertige und empfindliche Bereiche, die im Mittelpunkt der Konfliktbetrachtung stehen könnten, ermittelt.

Auf Grundlage der Vorhabenbeschreibung und der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt anschließend eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der vorhabenspezifischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren. Die Auswirkungsprognose erfolgt schutzgutbezogen. Dabei werden für jedes Schutzgut die Beeinträchtigungen und deren Erheblichkeit ermittelt. Daneben wird als „Nullvariante“ die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung abgeschätzt. Anschließend werden geeignete Maßnahmen festgelegt, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen werden geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Ziel der Umweltprüfung ist es, sicherzustellen, dass im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden, damit bei den behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens die Umweltbelange entsprechend berücksichtigt werden können. Der Umweltbericht stellt den umweltfachlichen Planungsbeitrag auf Ebene der Flächennutzungsplanung dar.

Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes weist auf Grund der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) eine geringere Untersuchungstiefe auf. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine abschließende und v.

a. flächenscharfe Ermittlung aufgrund des groben Untersuchungsmaßstabes grundsätzlich nicht möglich, da mit der Flächennutzungsplanung keine konkreten Vorhaben zugelassen werden. Daher wird an dieser Stelle auf die wesentlich konkreteren Aussagen in der Umweltprüfung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Rechenzentrum“ der Gemeinde Ahrensfelde verwiesen.

**Der hier vorliegende Umweltbericht (Vorstufe) wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und berücksichtigt die zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Planungen und Gutachten.**

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d) aufgeführten Schutzgüter beschrieben, das sind die Schutzgüter:

- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten. Von der hier vorliegenden Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.
- c) Mensch und die menschliche Gesundheit
- d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtet werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Es erfolgt jeweils eine Bewertung und Prognose der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen. Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführten Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von Herstellungskostenansätzen, welche in Kostenäquivalente umgerechnet werden. Die in den nachfolgenden Kapiteln angesetzten Kosten beruhen auf Erfahrungswerten und der Kostenberechnung des Barnimer Modells 2020.

Die Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung berücksichtigen zusätzlich die folgenden Belange:

- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dabei wird auch auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen.

In Kap. 4 werden Maßnahmen beschrieben, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert, oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung wird auch erläutert, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abgedeckt werden.

## **Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.**

### **2.1 Naturraum**

Das Gemeindegebiet Ahrensfelde mit seinen Ortsteilen befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit der „Ostbrandenburgischen Platte“ (79) und der darin enthaltenen Haupteinheit „Barnimplatte“ (791).

Die Landschaftsgroßeinheit ist hier das „Norddeutsche Tiefland“ und der Landschaftstyp ist „gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft“.

*„Die Barnimplatte ist der Morphologie nach eine flachhügelige lehmige Grundmoränenplatte mit vereinzelt End- und Stauchmoränenhügeln, die die Platte von Südosten nach Nordwesten durchziehen. Sie erhält ihre Begrenzung durch das Eberswalder Tal im Norden, im Westen durch die Sandgebiete des Westbarnim und im Süden durch den Großraum Berlin. [...]“*

*Die Barnimplatte wird größtenteils von Ackerland geprägt. Diese weitläufigen Flächen landwirtschaftlicher Nutzung werden teilweise von kleineren Gehölz- und Waldflächen unterbrochen.“ (BFN, Landschaftssteckbrief)<sup>6</sup>*

### **2.2 Natura 2000-Gebiete**

Durch die Planung sind keine FFH- bzw. Natura 2000-Gebiete betroffen.

### **2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Weiterhin ist § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten, wonach u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zudem sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

#### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Bodenart und Bodengüte

Gemäß Bodenübersichtskarte besteht der Untergrund im Änderungsbereich überwiegend aus Geschiebemergel/ -lehm. Diese sind durch Schluff gekennzeichnet und stark sandig, schwach kiesig bis kiesig. In der geologischen Karte werden für den Änderungsbereich Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen angegeben.<sup>7</sup> Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Rütz GmbH) im Jahr 2023 wurden 22 Rammkernsondierungen und 10 Rammsondierungen im Geltungsbereich A durchgeführt.

Im Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

---

<sup>6</sup> <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/barnimplatte>

<sup>7</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>

*„Erwartungsgemäß stehen im Bereich des gewachsenen Baugrundes Geschiebeböden an, die vorwiegend in größeren Tiefen, von Sandadern, -Linsen oder -Schichten unterbrochen werden. In weiten Bereichen sind die Geschiebeböden durch eine Oberbodenschicht in einer Stärke von 0,10 ... 0,40 m abgedeckt. Darunter folgen partiell aufgefüllte Böden bis  $T_{max} = 1,10$  m. Sie bestehen überwiegend aus nichtbindigen Sanden bzw. Geschiebeböden und sind wahrscheinlich durch Auf- bzw. Abtragsarbeiten im näheren Umfeld entstanden.*

*Darunter folgen die zu erwartenden Geschiebeböden in Form von Geschiebelehm und unterlagerndem Geschiebemergel. Diese Böden sind ein Gemisch aus Sand, Schluff und Ton und weisen ab etwa 35 % Schluff-/Tonanteil Konsistenzeigenschaften auf.*

*In größeren Tiefen etwa ab 8 ... 9 m ist der Einfluss von Schichtenwasser bzw. gespanntem Grundwasser festzustellen auch hier ist die Konsistenz mit weich einzustufen.“ (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Stand November 2023)*

Die Bodenzahlen im Untersuchungsraum liegen bei überwiegend 30 - 50 und verbreitet <30.<sup>8</sup>

#### Fläche

Der Änderungsbereich wurde bisher für den Erwerbsgartenbau und landwirtschaftlich genutzt.

#### Altlasten

Im Änderungsbereich sind bisher keine Altlastenflächen bekannt.

Dennoch werden aktuell Bodenuntersuchungen durch das Büro Umweltplanung Dr. Klimsa vorgenommen, da kleinräumige Verunreinigungen (z. B. Heizöl, Schmierstoffe, Dünger) durch die bisherige Nutzung des Geländes nicht ausgeschlossen werden können. **Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

#### Kampfmittel

Kampfmittel sind im Änderungsbereich bisher nicht bekannt.

#### Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung sind auch abhängig von der Dichte der Vegetation.

#### **Wassererosionsgefährdung**

Die Gefährdung im Untersuchungsraum stellt sich sehr unterschiedlich dar. In der nachfolgenden Abbildung sind Bereiche mit hoher (roten Flächen) bis sehr geringer (grünen Flächen) Gefährdung dargestellt. Im Bereich des Gewächshauses besteht keine Gefahr.

---

<sup>8</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>

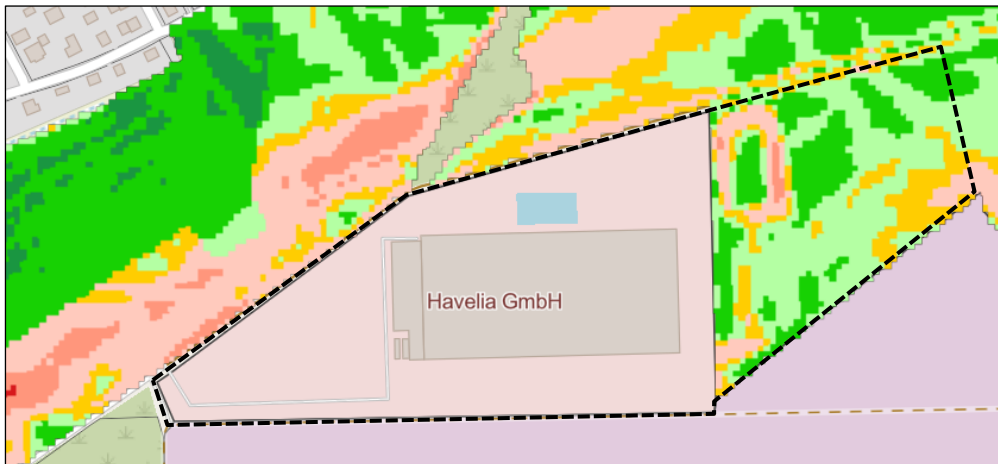


Abb. 9: Wassererosionsgefährdung im Änderungsbereich<sup>9</sup>

### Winderosionsgefährdung

Die Winderosionsgefährdung stellt sich im Untersuchungsraum ebenfalls unterschiedlich dar. Im Bereich des Gewächshauses wird von keinen Gefährdungen ausgegangen, während im Bereich der östlichen Offenfläche mit geringer bzw. mittlerer Gefahr zu rechnen ist.

### Bodendenkmale

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bodendenkmalflächen. Nördlich und westlich grenzen jedoch Bodendenkmalflächen an. Hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal mit der Nummer 40581 und der Bezeichnung „Siedlung slawisches Mittelalter“ sowie um die Nummer 40584 und Bezeichnung „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“.<sup>10</sup>

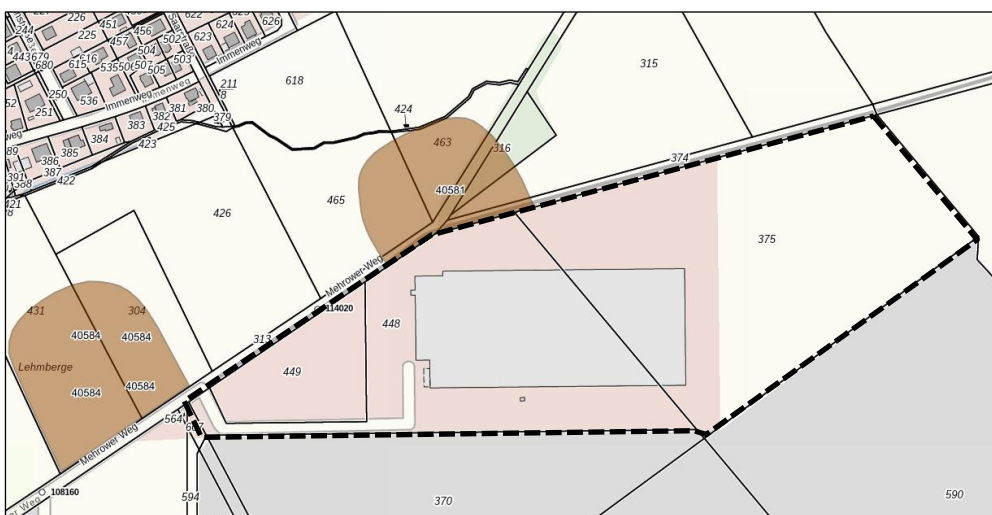


Abb. 10: Bodendenkmalflächen<sup>11</sup>

<sup>9</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Bodenerosionsgef%C3%A4hrdung&views=Ebenen--->

<sup>10</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752>

<sup>11</sup> ebenda

## Versiegelung

Die Böden im Änderungsbereich sind durch Versiegelung (Gebäude, Wege und Stellplätze) sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Der Versiegelungsgrad mit Gebäuden, Wegen und Stellplätzen liegt bei ca. 29 %. Auch in bisher weitgehend unversiegelten Bereichen ist von einem anthropogen beeinträchtigten Bodenaufbau auszugehen.

### **Bewertung der Schutzgüter Fläche und Boden**

Im Änderungsbereich sind die Böden aufgrund ihrer Vornutzung und Versiegelung bereits stark überprägt. Gemäß Baugrundgutachten wird darauf hingewiesen, dass im Gründungsbereich mit Schichtenwasser wie auch mit Grundwasser gerechnet werden muss. Darüber hinaus sind die Böden aufgrund ihrer stofflichen Voraussetzungen nur bedingt versickerungsfähig.

### Fläche

Es handelt sich hier um die Inanspruchnahme bisher teilweise unbebauter Flächen. In der Vergangenheit wurden die Flächen jedoch bereits landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände der Gärtnerei ist bereits baulich vorgeprägt. Dementsprechend werden zwar teilweise neue, bisher unbebaute Flächen neu in Anspruch genommen, andererseits sind diese bereits durch die anthropogene Nutzung vorgeprägt und vorbelastet. Insgesamt entspricht die Planung dem Grundsatz der Nachnutzung bereits bebauter Flächen.

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Flächen selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung.

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20° C. Das Klima in der Region zählt zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Der Änderungsbereich befindet sich in der Großlandschaft der „Ostbrandenburgischen Platte“ (10) und hier im Landschaftstyp „Barnim-Platte“ (101).

Das Klima der Barnim-Platte wird durch folgende Werte beschrieben<sup>12</sup>:

Jahresmitteltemperatur:	7,5 bis 8,5 °C
Temperaturmittel der Extremmonate:	-1,5 bis 0 °C im Januar 17,5 °C bis 18,5 °C im Juli

---

<sup>12</sup> SCHULTZE 1955

jährlicher Niederschlag: 520 - 590 mm

Niederschlagsmengen der Monate April, Mai, Juni: 135 - 160 mm

Juni, Juli, August: 175 - 205 mm

Der Untersuchungsraum ist durch einen hohen Grünanteil an Baum- und Strauchbeständen in den Randbereichen des Gärtneriegeländes gekennzeichnet und wird durch diesen eingefasst. Zudem ist diese wie auch die östlich gelegene Offenfläche durch eine Krautschicht geprägt. Versiegelte Flächen befinden sich im Bereich des Gewächshauses sowie der Zufahrtsstraßen. Das Gelände der Gärtnerei weist zudem ein Gefälle in Richtung Norden, Osten und Weste auf.

### **Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft**

Im Änderungsbereich sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität bekannt. Klimatische Beeinträchtigungen bestehen in erster Linie durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung, welche zur Wärmeproduktion beitragen. Bebaute Flächen gelten klimafunktional als Belastungsgebiet. Die in den Randbereichen vorhandenen Baum- und Strauchbestände wirken hingegen entlastend auf die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum. Die Offenflächen östlich des Gewächshauses sind dem Freilandklima zuzuordnen. Diese tragen zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der Hanglage kann die Kaltluft im Bereich der Offenflächen hangabwärts fließen und erwärmte Bereiche abkühlen.

Insgesamt sind im Untersuchungsraum keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind unter anderem oberirdische Gewässer und das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu schützen. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Der Änderungsbereich befindet sich im hydrologischen Großraum der Nord- und Mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete, spez. im Raum des Norddeutschen Jungpleistozäns.

#### **Grundwasser**

Im Änderungsbereich ist mit oberflächlich anstehendem Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger

Stadiums der Weichselkaltzeit) zu rechnen.<sup>13</sup> Zudem handelt es sich um ein Gebiet mit erhöhter Bildung von Grundwasser >50mm/a<sup>14</sup> (LRP Barnim).

Im Baugrundgutachten werden zum Grund- und Schichtenwasser folgende Aussagen getroffen:

*„Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in sehr unterschiedlichen Tiefen angetroffen und ist im oberen Baugrundbereich von den vorhandenen Regenwassersickereinrichtungen abhängig. In Tiefe von 9 m wird der Einfluss von gespanntem Grundwasser deutlich. Hier sind vor allem Sandschichten wasserführend.*

*In Auswertung der online-Daten des LfU ist am Standort ein mittlerer Grundwasserstand von etwa 52 ... 54 m ü. NHN zu abzuleiten. [...]*

*Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung kann für den Standort näherungsweise ein höchster Grundwasserstand von HW = 54,7 m ü. NHN abgeleitet werden. Dieser stellt sich jedoch nur ein, wenn der Grundmoränenkörper in diesem Bereich unterbrochen ist. Der zu erwartende HW liegt damit im Bereich der Gründungssohle. Maßgebend am Standort wird sich ausbildendes Schichtenwasser, dessen Tiefe und Menge von der Niederschlagstätigkeit/Sickereinrichtungen abhängig ist und bis GOK anstauen kann.“ (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Stand 11. 2023)*

#### Trinkwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.<sup>15</sup>

#### Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich drei Teichanlagen und ein künstliches Regensammlerbecken. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (September 2024) waren diese wasserführend. Das Regensammlerbecken ist jedoch nicht mehr in Betrieb.

Die Wuhle liegt in einer Distanz von etwa 1.200 m westlich des Plangebietes. Der Grenzgraben Eiche befindet sich in nordwestlicher Richtung in etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet.

#### Hochwasser- und Überflutungsschutz

Eine Gefahr bzw. ein Risiko durch Hochwasser und Überschwemmungen ist im Untersuchungsraum nicht gegeben.<sup>16</sup>

#### **Bewertung des Schutzgut Wasser**

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht bekannt. In den Karten des Landschaftsrahmenplanes zum Schutzgut Grundwasser- und Oberflächengewässer liegt

---

<sup>13</sup> <https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten>

<sup>14</sup> [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/67\\_Natur\\_und\\_Denkmalenschutz/Landschaftsrahmenplan/3-Schutzgut\\_Grundwasser\\_und\\_Oberfl%C3%A4chengew%C3%A4sser-Bestand\\_und\\_Bewertung.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/67_Natur_und_Denkmalenschutz/Landschaftsrahmenplan/3-Schutzgut_Grundwasser_und_Oberfl%C3%A4chengew%C3%A4sser-Bestand_und_Bewertung.pdf)

<sup>15</sup> <https://apw.brandenburg.de/>

<sup>16</sup> ebenda

der Änderungsbereich im Gebiet mit erhöhter Bildung von Grundwasser > 50mm/a. Durch die teilweise Versiegelung im Änderungsbereich ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich.<sup>17</sup>

## 2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### 2.6.1 Biotop

#### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder.<sup>18</sup>

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Der Änderungsbereich stellt sich als eine nachhaltig veränderte Landschaft dar. Es handelt sich gemäß Code G20 um „Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald“.<sup>19</sup>

#### Bestand und Bewertung, Vorbelastung

##### Reale Vegetation / Biotoptypen

Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel (LfU 2007 und Aktualisierung 2024) verwendet. Die Biotopkartierung erfolgte im September 2024 und Juni 2025. Eine Biotopkarte befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.

Nachfolgend sind die Biotoptypen tabellarisch dargestellt und bewertet. Anschließend erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen. Geringfügige Abweichungen bei den Prozentangaben sind rundungsbedingt.

Biotoptypen	Code	Fläche in m <sup>2</sup> *	Anteil Biotop in %*	Biotopwert
Temporäre Kleingewässer naturfern, stark gestört	02133	501	0%	gering
Teich, unbeschattet (§)	02151	313	0%	hoch

<sup>17</sup> Baugrundgutachten: Ingenieurbüro Rütz GmbH, Stand 2023

<sup>18</sup> WILMANN 1984

<sup>19</sup> MLUV 2005

Biotoptypen	Code	Fläche in m <sup>2</sup> *	Anteil Bio- tope in %*	Biotopwert
<i>Standgewässer summiert:</i>		<b>814</b>		
Zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren	03240	60.799	58%	mittel
Aufschüttung mit Gänsefuß-Melden-Pionierflur	03234/12720	530	1%	gering
Scherrasen, Straßenbegleitgrün	05160	2.514	2%	gering
<i>Anthropogene Ruderalfluren und Gras- und Staudenfluren summiert:</i>		<b>63.843</b>		
Laubgebüsche frischer Standorte	07102	9.961	9%	hoch
Hecken und Windschutzstreifen geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	071313	78	0%	gering
Hecken und Windschutzstreifen geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	071311	147	0%	hoch
<i>Flächige Gehölzbiotop summiert:</i>		<b>10.186</b>		
Gartenbrache	10113	72	0%	gering
<i>Grünanlagen summiert:</i>		<b>72</b>		
Erwerbsgartenbau/ Gewächshaus (nicht mehr in Betrieb)	11250	22.941	22%	Kein
Ver- und Entsorgungsanlagen / Teich (technisches Becken)	12500/02153	1.625	2%	gering
anthropogene Sonderfläche, Grünabfallfläche / Gänsefuß-Melden-Pionierflur	12700/03234	1.494	1%	kein
Verkehrsfläche mit Asphaltdecke	12612	1.743	2%	kein
Lagerflächen	12740	1.170	1%	kein
Parkplatz teilversiegelt (Pflaster)	12642	203	0%	kein
teilversiegelter Weg (Pflaster)	12653	541	1%	Kein
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	12652	670	1%	Kein
<i>Siedlungsflächen summiert:</i>		<b>30.387</b>		
<b>Summe Fläche Änderungsbereich:</b>		<b>105.303 m<sup>2</sup></b>		

Tab. 1: Biotoptypenbestand im Geltungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung

#### Temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört (Code 02133)

Südlich des stillgelegten Gewächshauses befinden sich zwei temporäre Kleingewässer direkt nebeneinander. Das westlich gelegene ist von der Fläche kleiner als das östliche. Sie sind nicht verbaut, weisen keine Zu- und Ableitung auf und sind nicht durch Bäume überstanden. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Senken wasserführend. Das kleine Kleingewässer von beiden weist dabei einen deutlich höheren Wasserstand als das größere Gewässer auf. Die Vegetation im Bereich der Kleingewässer ist in erster Linie durch Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea* L.), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima* (Hartm.)), zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und in den Randbereichen durch Brennesseln (*Urtica*) sowie Gräser gekennzeichnet. Die Gewässer sind vermutlich bei längeren Trockenperioden zeitweilig trocken. Insgesamt sind die Kleingewässer stark gestört und weisen einen hohen Stickstoffgehalt auf. Dies wird insbesondere an den dort vorkommenden stickstoffanzeigenden Pflanzenarten erkennbar. Die Belastungen lassen sich aus dem Betrieb des Gartenbaubetriebes und den Ablagerungen durch organische Abfälle herleiten.

#### Teiche, unbeschattet (02151) (§)

Nördlich des Gewächshauses befindet sich ein angelegter Teich. Auch dieser war zum Zeitpunkt der Begehung wasserführend und ist dies vermutlich auch dauerhaft. Der Teich ist frei von Ufergehölzen im Randbereich und ist daher unbeschattet. Auf der Wasseroberfläche befanden sich Seerosen. Innerhalb der Wasserfläche standen zudem Röhrichtpflanzen (breitblättriger Rohrkolben und Sumpfschwertlilie). Der Randbereich ist durch Flatterbinsen und verschiedene Gräser gekennzeichnet.

**Der im Änderungsbereich vorhandene Teich stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG dar.**

#### Zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren (Code 03240)

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes um das Gewächshaus wie auch die östliche Fläche außerhalb des Gärtneergebietes ist durch eine teilweise hochwüchsige ruderale Vegetationsstruktur gekennzeichnet. Die im Flächennutzungsplan einbezogene Fläche westlich des Gewächshauses bis zum Mehrower Weg stellt sich ebenfalls als ruderale Staudenflur dar.

Die Vegetationsschicht setzt sich zusammen aus Gräsern (u. a. Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*)), Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Gewöhnliches Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Hornklee (*Lotus*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Brennesseln (*Urtica*), Gänsefuß (*Chenopodium album*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare* L.). Östlich entlang des Gewächshauses wachsen darüber hinaus zudem Distel und wilde Möhre. Nördlich des Gewächshauses befinden sich zahlreiche Hagebuttensträucher auf den Ruderalflächen.

Die östlich gelegene Ruderalfläche außerhalb des Gärtnergeländes wurde bis vor einiger Zeit als Pferdekoppel genutzt. Die Flächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und gestört.

#### Scherrasen, Straßenbegleitgrün (Code 05160)

Die Erschließungsstraße zum Gewächshaus und die Flächen direkt am Gewächshaus sind in den Randbereichen durch Zier- und Scherrasen gekennzeichnet. Die Flächen werden regelmäßig gemäht. In der Vegetationsschicht befinden sich vorwiegend Wegetarben (Plantago), Kriechende Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Pippau (*Crepis*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*) und Schafgarben (*Achillea*).

#### Laubgebüsche frischer Standorte (Code 07102)

Das Gelände der Gärtnerei ist im Norden, Osten und Süden entlang des Zaunes durch breite Strauchbestände gekennzeichnet. Die im Flächennutzungsplan einbezogene private Grünfläche liegt ebenfalls im eingezäunten Bereich des Gärtnergeländes und ist im Norden entlang des Zaunes durch Baum- und Strauchbestände geprägt.

Innerhalb dieser Strauchbestände befinden sich zudem einzelne Bäume. Die Strauchbestände sind im Wesentlichen durch Hundsrose (*Rosa canina*), Pflaume oder Zwetschge (*Prunus domestica*), Holunder (*Sambucus*), Kreuzdorn (*Rhamnus*), Weißdorn (*Crataegus*) und teilweise Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) gekennzeichnet. Kreuzdorn, Weißdorn und Sanddorn sind vorwiegend im nördlichen und nordöstlichen Randstreifen anzutreffen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine kleine abgegrenzte Laubgehölzfläche, welche durch Pflaumen (*Prunus domestica*) bestanden ist. Im Bereich der Strauchbestände befinden sich teilweise Müllablagerungen und Materiallager.

Hecken und Windschutzstreifen, ohne Überschilderung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (Code 071311) / Hecken und Windschutzstreifen, ohne Überschilderung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (Code 071313)

Im Bereich des Gewächshauses auf der nördlichen Seite sowie im Bereich des Weges und Parkplatzes befinden sich Ligusterhecken (*Ligustrum*) (Code 071311) sowie Hecken (Code 071313) aus Kreuzdorn (*Rhamnus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*).

#### Solitärbäume und Baumgruppen (Code 07150)

Im Untersuchungsraum befinden sich zahlreiche Baumbestände. Diese stehen zu meist im Bereich der Strauchhecken sowie teilweise einzeln. Bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Baumarten handelt es sich überwiegend um Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus* L.), Blau-Fichte (*Picea pungens*), Stech-Fichte (*Picea pungens*), Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Schwarzer Holunder (*Prunus domestica*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Eichen (*Quercus*), Kreuzdorn

(Rhamnus), Weide (Salix), Silber-Weide (Salix alba), Walnuss (Juglans regia) und einen Wildapfel (Malus sylvestris).

Gartenbrache (Code 10113)

In einem kleinen Bereich westlich der Parkplatzfläche befindet sich eine gärtnerisch genutzte Fläche, welche derzeit brachliegt.

Erwerbsgartenbau (Code 11250)

Im Untersuchungsraum befindet sich das stillgelegte Gewächshaus sowie dazugehörige Tanks und Lagerflächen.

Ver- und Entsorgungsanlagen/ Teich (technisches Becken) (Code 12500/02153)

Nördlich des Gewächshauses befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Dieses ist künstlich angelegt und durch einen Erdwall eingefasst. Im Bereich des Walls befinden sich u. a. Weiden (Salix alba), Hundsrosen (Rosa canina) und verschiedene Gräser, Brennnessel (Urtica) und Rainfarn (Tanacetum vulgare L.). Das Becken wird nicht mehr genutzt und ist frei von Röhrichtvegetation.

Anthropogene Sonderfläche/ Gänsefuß-Melden-Pionierflur (Code 12700/03234)

Südlich des Gewächshauses befindet sich eine größere Kompostfläche. Hier wurden die Tomaten sowie Tomatenpflanzen (größere Ballen) entsorgt. Die Flächen sowie der dahinter befindliche Wall/ Aufschüttung sind durch nitrophile Pflanzen (insbesondere Melden (Atriplex) und Gänsefuß (Chenopodium album)) bewachsen und weisen teilweise Müllablagerungen auf.

Verkehrsfläche mit Asphaltdecke (Code 12612) / Lagerfläche (Asphalt) (Code 12740)

Die Zufahrt zum Gewächshaus vom Mehrower Weg ist asphaltiert. Die vorgelagerte Lagerfläche am Gewächshaus ist ebenfalls asphaltiert.

Parkplatz teilversiegelt (Pflaster) (Code 12642) /teilversiegelter Weg (Pflaster) (Code 12653)

Der Weg nördlich des Gewächshauses sowie die Parkplatzflächen sind durch Pflastersteine befestigt.

Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652)

Südlich entlang des Gewächshauses verläuft ein Weg, welcher durch eine Schotter-schicht befestigt wurde.

## **2.6.2 Tierwelt**

Um sicherzustellen, dass mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wurde eine Analyse zur Abschätzung potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten (Stadt Land Brehm, Juli 2025) erarbeitet.

Im Untersuchungsraum ist gemäß Analyse mit den Artengruppen Amphibien und Vögeln zu rechnen, vgl. Tabelle 2.

Artengruppe	Vorkommen	Betroffenheit ist zu prüfen	Begründung für Vorkommenseinschätzung
Farn- und Blütenpflanzen	nein	-	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope/Standorte im Eingriffsgebiet
Säugetiere	nein	-	Quartiere im UG sind auszuschließen, potenzielle Jagdreviere bleiben uneinträchtigt
<b>Amphibien</b>	<b>potenziell</b>	<b>ja</b>	<b>Vorkommen streng geschützten Arten im Eingriffsgebiet sind nicht auszuschließen</b>
Reptilien	nein		Vorkommen europäisch geschützter Arten im Eingriffsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen nicht anzunehmen
Schmetterlinge	nein	-	Vorkommen streng geschützten Arten im Eingriffsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen nicht anzunehmen
Libellen	nein	-	keine Vorkommen streng geschützten Arten im Eingriffsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen anzunehmen
Käfer	nein		Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind auszuschließen
Fische	nein	-	Vorkommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind auszuschließen
<b>Vögel</b>	<b>ja</b>	<b>X</b>	<b>Vorkommen von Arten der Siedlungen im Plangebiet zu erwarten. Arten des Offenlandes nicht auszuschließen</b>

Tab. 2: Zusammenfassende Übersicht zu den möglichen Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten (Stadt Land Brehm, Juli 2025)

## Amphibien

Es ist mit dem Vorkommen von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Kammolch (*Triturus cristatus*) zu rechnen.

### **Vögel**

Die Verletzung des individuellen Tötungsverbotes konnte für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

- Feldlerche, Fitis, Ringeltaube, Grünfink, Gartenbaumläufer, Rotkehlchen, Buchfink, Eichelhäher, Nachtigall, Sprosser, Grauschnäpper, Heckenbraunelle, Gimpel, Girlitz, Türkentaube, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Stieglitz, Wacholderdrossel, Singdrossel, Misteldrossel, Elster, Goldammer, Grauammer und Heidelerche.

### **Bewertung Biotop, Arten- und biologische Vielfalt**

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Naturnähe: Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.
- Gefährdung: Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg
- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten: Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion: Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit: Die Fähigkeit eines Biotopes, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, ein Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Insgesamt werden die Biotop des Änderungsbereiches der überprägten Bereiche als „mäßig wertvoll“ eingeordnet. Entsprechend der genannten Kriterien sind die heimischen Gehölzbestände durchgehend wertvoller als die strukturärmeren, intensiver genutzten Flächen und überprägten Bereiche.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, sind die in Kap. 4.4 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen, zu sichern.

### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der Ortslage (ca. 600 m Entfernung) und am Rand des Ortsteils Eiche. In etwa 300 m Entfernung zur Gärtnerei in Richtung Norden (Hoheneiche) befindet sich hangabwärts eine Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. In Richtung Süden und Südwesten befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. An der Ecke Mehrower Weg und Ahrensfelder Chaussee (L 311) befinden sich ein Gemeinschaftshaus sowie der Kindergarten. Direkt nördlich der Gärtnerei verläuft ein befestigter (Asphalt-)Fuß- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg. Um das Gärtneriegelände herum befinden sich Ackerflächen. Besonders prägend im Untersuchungsraum sind die zahlreichen Baum- und Strauchbestände, die das Gelände der Gärtnerei einfassen. Auf dem Gelände selbst befinden sich neben den drei Teichanlagen und dem Regenwassersammelbecken größere Kompostflächen und teilweise Müllablagerungen. Das Gewächshaus ist nicht mehr in Betrieb. Die Offenflächen und Freiflächen auf dem Gelände der Gärtnerei sind durch eine ruderalen Vegetation gekennzeichnet. Das Gelände liegt höhenteknisch höher als die umgebende Bebauung und weist daher zu den Seitenbereichen Gefälle bzw. Hanglagen auf. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gärtneriegelände mehrere aufgeschüttete Wälle, welche mit ruderaler Vegetation bewachsen sind. Das Gärtneriegelände wird durch eine Zufahrtsstraße vom Mehrower Weg erschlossen und ist zudem vollständig eingezäunt. Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Untersuchungsraum daher nicht statt.

### **Bewertung Landschaft**

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild im Untersuchungsraum gemäß LRP Barnim als „geringwertig“ bis „mäßig“ eingestuft.

Das Gelände ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

### **2.8 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung**

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, sodass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend § 1 BauGB zu erfüllen.

### **Bestand und Bewertung, Vorbelastung**

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 2.4 (Schutzgut Klima/Luft) hingewiesen. Es sind keine Luftverschmutzungen bekannt.

Im Lärmaktionsplan (Stufe 4, Stand 14.05.2024) der Gemeinde Ahrensfelde werden für den Änderungsbereich keine Lärmbelastungen durch Verkehrslärm bei Tag und

bei Nacht dargestellt.<sup>20</sup> Betriebsbedingte Lärmimmissionen gehen von der westlich gelegenen Kita aus. In § 22 BImSchG ist jedoch bestimmt, dass Lärm aus Kitas im Allgemeinen keine „schädliche Umwelteinwirkung“ darstellt. Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof bestimmt, dass diese Art von Lärm als sozial adäquat gilt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Geräuschkontingentierung) (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand Juni 2025) zum Bebauungsplan erstellt. Als Vorbelastung ist lediglich der angrenzende Bebauungsplan „Solarpark Eiche“ zu nennen.

Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Änderungsbereich nicht statt. Das Gelände ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Sachgüter sind insoweit betroffen, dass die vorhandene Bebauung beseitigt werden soll.

## 2.10 Schutzausweisungen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. In der näheren Umgebung zum Untersuchungsraum befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnim Weiherketten“, siehe Abb. 11.

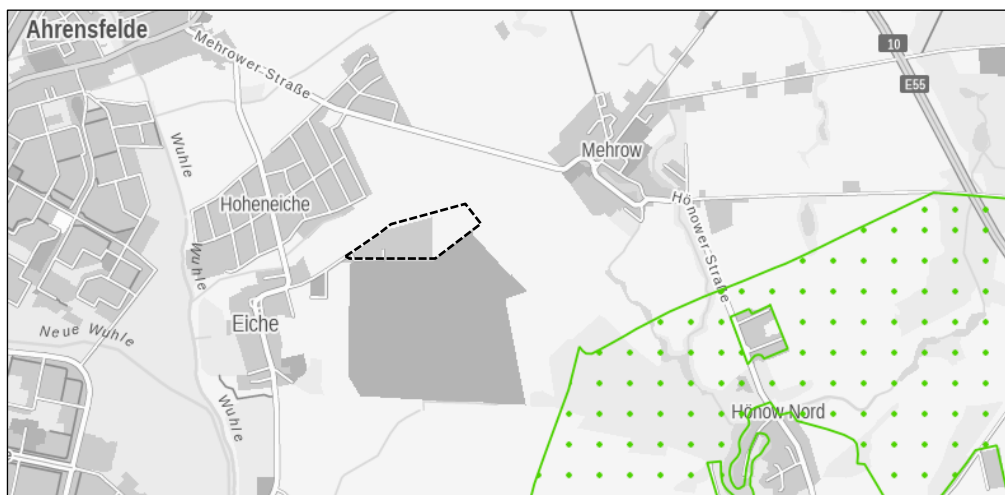


Abb. 11: Lage zum Landschaftsschutzgebiet<sup>21</sup>

<sup>20</sup> <https://www.ahrensfelde.de/bauen-umwelt-wirtschaft/bauplaene-konzepte/informelle-planungen-konzepte/laermaktionsplaene/>

<sup>21</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

### 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### 3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

##### 3.1.1 Schutzgut Fläche und Boden

Durch das Vorhaben kommt es baubedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung des Bodens des Untersuchungsraumes. Es ist vorgesehen, die Gebäudemodule um zwei Meter abzusenken. Für die Realisierung des Vorhabens sind demnach größere Erdmassenbewegungen erforderlich. Das Bodenmaterial soll in den Randbereichen zu Wällen aufgeschüttet werden. Das überschüssige Material wird dann teilweise abgefahren oder komplett verbaut.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden Eingriffe in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplanten zusätzlichen Versiegelungen (Neuversiegelung von 1,17 ha) bewirken den Verlust von Bodenfunktionen auf bisher nicht versiegelten Flächen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Kompensation festzulegen. Die westlich der Gärtnerei gelegen Freifläche (ca. 1 ha) bleibt im Bestand erhalten und wird nicht in Anspruch genommen. Im rechtskräftigen FNP ist diese als Sonderbaufläche dargestellt. Mit der 9. Änderung des FNP wird diese als private Grünfläche dargestellt.

Das Schutzgut Fläche ist von der Planung betroffen, da neue Flächen (Offenlandflächen) baulich in Anspruch genommen werden. Die bauliche Nutzung wird intensiviert und damit unversiegelte Flächen überplant.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits baulich vorgeprägt und anthropogen überformt ist und die natürliche Bodenfunktion durch die Nutzung des Areals bereits stark beeinträchtigt ist.

##### 3.1.2 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umwidmung von bisherigen Vegetationsflächen zu überwiegend bebauten Flächen ist mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün-, Frei- und Offenflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Demzufolge kommt es zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum.

Frischlufthproduktion und lufthygienische Funktion werden durch den Verlust von Grünflächen geringfügig gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturen. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Der Betriebsverkehr wird sich durch den Betrieb des Rechenzentrums nicht wesentlich erhöhen und keine zusätzliche Belastung der Luft- und Klimasituation darstellen. Dies wurde auch in einer Voruntersuchung des Büros PST GmbH nachgewiesen.

Die durch das Rechenzentrum erzeugte Abwärme soll über ein lokales Wärmenetz an die Gemeinde übergeben werden.

Durch die in im Bebauungsplan „Rechenzentrum“ vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Wallanlagen, der Anlage von Grünflächen sowie der festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### **3.1.3 Schutzgut Wasser**

Generell sind während der Bauphase die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, die eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes z. B. durch Verschmutzungen verhindern sollen.

Die geplante Bebauung von bisherigen Freiflächen führt zu deren vollständiger oder teilweiser Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge beeinträchtigt wird. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des oberflächlich zu versickernden Wasser zunimmt.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Kleingewässer, der Teich sowie das technische Regenrückhaltebecken werden beseitigt. Darüber hinaus wird im Baugrundgutachten auf mögliche Belastungen durch Stau- und Druckwasser bei der Gebäudeerrichtung hingewiesen. Im Gründungsbereich ist ggf. mit Schichtenwasser zu rechnen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers in den Baugrund ist sehr begrenzt und muss über größere Mulden erfolgen. Es wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept für das Gelände erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **3.1.4.1 Biotope**

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet. Die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Durch den Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen. Der Eingriff erfolgt in erster Linie im Bereich von ruderalen Offenflächen, bereits vorversiegelten Flächen sowie im Bereich von Baum- und Strauchbeständen in den Randbereichen der Gärtnerei. Die westlich der Gärtnerei gelegene Freifläche (ca. 1 ha) bleibt im Bestand erhalten und wird nicht in Anspruch genommen. Die hier vorhandenen Biotope (Laubgehölze und Ruderalflächen)

bleiben unverändert. Im rechtskräftigen FNP ist diese als Sonderbaufläche dargestellt. Mit der 9. Änderung des FNP wird die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen.

Der Eingriff erfolgt weitgehend in gering und teilweise mäßig wertvollen Biotopen. Darüber hinaus erfolgt ein Eingriff in ein geschütztes Biotop (Teich). Gleichzeitig werden vorhandene Versiegelungen zurückgebaut.

#### 3.1.4.2 Tierwelt

Auswirkungen auf den gesetzlichen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) wurden im Rahmen einer Potenzialanalyse<sup>22</sup> untersucht und bewertet.

Im Zuge der Relevanzprüfung konnte für folgende Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge von baulichen Maßnahmen zur Tötung von Individuen sowie zur Beeinträchtigung der Entwicklungszustände der lokalen Populationen kommen könnte:

- Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Kammolch (*Triturus cristatus*)

**Für die potenziell vorkommenden Amphibienarten treten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG BNatSchG ein. Es sind entsprechende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Damit werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG berührt.**

Darüber hinaus wurde im Ergebnis der Potenzialanalyse eine Bestandserfassung für die Vögel Brachpieper, Ortolan, Braunkehlchen, Haubenlerche und Feldlerche im Untersuchungsraum empfohlen.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

#### 3.1.5 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von Frei- und Offenflächen auf.

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplanten baulichen Anlagen wie Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen verändern. Die baulichen Veränderungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden zur Beseitigung von flächenhaften Baum- und Strauchbeständen führen.

Die Gebäude sollen durch einen Wall mit Gehölzpflanzung abgeschirmt und um zwei Meter ins Erdreich eingelassen werden. Dementsprechend hätten die Gebäude eine geringere wahrnehmbare Höhe und durch die geplante Bepflanzung tritt das Gebäude weniger in Erscheinung. Darüber hinaus soll eine Dachbegrünung auf den Dachflächen vorgesehen werden.

---

<sup>5</sup> Stadt Land Brehm, Potenzialanalyse zum Artenschutz, Stand Juli 2025

Das Gelände des Rechenzentrums wird mit einem 3 m hohen Zaun eingezäunt und ist auch weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

### **3.1.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung**

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Diese wirken nur über einen begrenzten Zeitraum.

Im Bebauungsplan werden zur Regulierung der Schallemissionen durch den Betrieb des Rechenzentrums Geräuschkontingente festgesetzt, um nahegelegene schutzwürdige Nutzungen (z. B. Wohnen, gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen) vor Lärmbelastungen (z. B. Kühlgeräte auf dem Dach, Notstromaggregate) durch das Rechenzentrum abzuschirmen.

Hierfür wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durch das KSZ Ingenieurbüro GmbH durchgeführt.

Es ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Mit Konflikten ist daher nicht zu rechnen.

### **3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bodendenkmale im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden. Weitere Konflikte entstehen durch die Planung nicht.

## **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Es würde keine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen im Änderungsbereich geben. Die Bodenfunktionen würden entsprechend erhalten bleiben.

### **Schutzgut Wasser**

Im Bereich der überwiegend unbebauten Flächen würde das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt erhalten bleiben. Eingriffe in das Grundwasser würden nicht stattfinden.

### **Schutzgut Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung, Schall**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine weiteren bauzeitlichen und betriebsbedingten Emissionen entstehen. Die Luft- und Klimasituation würden sich nicht ändern.

### **Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

Die Nichtdurchführung der Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, da die betroffenen Flächen nur mäßigen Wert haben. Die geplante Überbauung würde entfallen, wodurch keine Vegetationsbestände in Anspruch genommen würden. Die Lebensräume von Tieren würden erhalten bleiben.

### **Schutzgut Landschaft**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits im Bestand vorhandenen Gebäude weiterhin erhalten bleiben. Die Vegetationsbestände würden sich weiterentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild würde im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

### **Schutzgut Mensch**

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Zugänglichkeit des Geländes wäre weiterhin nicht gestattet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

## **3.3 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung**

### **3.3.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dieser Umstand ist bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Im Geltungsbereich liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Klima/Luft sowie Wasser vor. Die vorhandenen flächigen Versiegelungen wirken einerseits auf die Verteilung und Verbreitung von Biotopen und Arten und andererseits direkt auf die Schutzgüter Klima/Luft und den Wasserhaushalt.

Mit Realisierung des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden/Flächen und den übrigen Schutzgütern Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser und Landschaftsbild. Die vorhandenen Wechselwirkungen sind aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter als wenig empfindlich einzuschätzen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die potenziellen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar. Die Wechselwirkungen führen zu keinen zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen, die über die bereits in den vorangestellten Kapiteln aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

Beeinträchtigung von	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	- keine
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	- Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere) - Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen) - Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden)
Wasser (Grundwasserneubildung)	- Versiegelung von Flächen (Mensch) - Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)
Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)	- Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen) - Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen) - Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)
Klima/ Luft (kleinklimatische Veränderungen)	- Lebensraum (Tiere und Pflanzen) - Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)
Landschaft (Veränderung Landschaftsbild)	- Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen) - Erholungsfunktion (Mensch)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Keine

Tab. 3: Zusammenstellung potenzieller Beeinträchtigung von Schutzgüter

### 3.3.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung sind derzeit nicht erkennbar.

#### Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern

- Die Vermeidung von Emissionen ausgehend von den noch zu errichtenden Gebäuden wird im Bereich des Änderungsbereiches u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.
- Bezüglich der sonstigen Emissionen (z. B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Lediglich zu den An- und Abfahrtszeiten kann es zu Emissionen durch den KFZ-Verkehr kommen. Da jedoch keine erhöhten Verkehrsbelastungen durch den Betrieb des Rechenzentrums verursacht werden wie bisher, ist mit keinen erhöhten Emissionen zu rechnen.

- Die Trink- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband „Ahrensfelde/Eiche“. Der Änderungsbereich ist bereits an das vorhandene Netz angeschlossen. Die Kühlwasserversorgung soll mit einer Luft-Luft-Kühlung betrieben werden. Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis (Barnimer Dienstleistungs-Gesellschaft mbH) wahrgenommen. Hier sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie**

- Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z. B. Solaranlagen) ist möglich. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

#### **Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

- Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

#### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

- Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

## 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Neubautätigkeiten verbunden sein. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Eingriff in das Schutzgut Biotope
- Verlust von Bäumen
- Beeinträchtigung/ Verlust von Lebensräumen für Tiere (voraussichtlich Amphibien und Vögel)

Für Bauleitplanverfahren gilt die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG. Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffe und die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden für die FNP-Änderung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter überschlägig beschrieben. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

**Die nachfolgend genannten empfohlenen Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.**

### 4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die im Änderungsbereich überbaut bzw. versiegelten Flächen, werden beseitigt, um die Fläche nachnutzen zu können und um damit die Inanspruchnahme neuer, bisher unberührter Böden zu vermeiden. Die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans ermöglichen eine Neuversiegelung von ca. 1,17 ha. Die in der 9. FNP-Änderung einbezogene und als private Grünfläche dargestellte Fläche umfasst ca. 1 ha und wird nicht baulich in Anspruch genommen. Sie bleibt dementsprechend im Bestand erhalten.

Zur Kompensation der berechneten Defizite durch die Neuversiegelung können die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen aus Dach- und Fassadenbegrünung sowie flächenhaften Gehölzpflanzungen angerechnet werden.

Unter Hinzuziehung der vorgenannten Ausgleichs-, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes weitgehend kompensiert werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die im Bebauungsplan vorgesehen grünordnerischen Maßnahmen ein Kompensationsüberschuss entsteht. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.2 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Dach- und Fassadenbegründung sowie die gärtnerische Gestaltung kann das Plangebiet durchgrünt werden. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich somit kein weiterer Kompensationsbedarf.

#### **4.3 Schutzgut Wasser**

Bei Gründungsarbeiten ist je nach Gründungstiefe (ggf. Unterkellerung) eine Grundwasserabsenkung vorzunehmen. Diese ist genehmigungspflichtig. Auflagen, die aus der Genehmigung resultieren, sind zu beachten.

Zur Vermeidung des Eingriffes in den Wasserhaushalt sollte das auf den versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Vorhabenbereich versickern, sofern eine Bodenverunreinigung/Vorbelastung ausgeschlossen werden kann (großflächige Mulden). Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes<sup>23</sup> wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über großflächige Mulden (bei einem 100-jährigen Regenereignis) im Plangebiet möglich ist. Dadurch bleibt das anfallende Niederschlagswasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten. Darüber hinaus trägt auch eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes des Bebauungsplanes zur Wasserhaltung bei.

Das anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

#### **4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **4.4.1 Biotope**

Infolge der Flächeninanspruchnahme werden Biotope im Rahmen des Bebauungsplanes „Rechenzentrum“ beseitigt. Es werden keine hochwertigen Biotope in Anspruch genommen.

Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Biotope sind vorgesehen:

- Anlage extensive Dachbegrünung
- Anlage einer Fassadenbegrünung
- Bepflanzung der Wallanlagen

---

<sup>23</sup> PST GmbH, Stand Juni 2025

- Anlage gärtnerisch gestalteter Flächen

Ausgehend von einem Kompensationsdefizit von 6,5 ha kann der Eingriff durch die zuvor genannten Maßnahmen ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss. Die in der 9. FNP-Änderung einbezogene und als private Grünfläche dargestellte Fläche umfasst ca. 1 ha und wird nicht baulich in Anspruch genommen. Sie bleibt dementsprechend im Bestand erhalten.

Für die Beseitigung des Teiches (§) muss entsprechend § 30 (3) BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der Landkreis Barnim kann dann von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG dann eine Ausnahme zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rechenzentrum“ muss der Antrag durch den Landkreis genehmigt worden sein.

#### 4.4.2 Tierwelt

Die nachfolgenden Aussagen sind der Potenzialanalyse zum Artenschutz (Stadt Land Brehm, Juli 2025) entnommen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich.

- In unmittelbarer Nähe der bestehenden Laichgewässer mindestens 12 Monate vor der geplanten Baufeldfreimachung Ersatz-Laichgewässer herzustellen. (Amphibien)
- Die vorhandenen Laichgewässer im Oktober vor der geplanten Baufeldfreimachung abzulassen sowie die Senken der temporären Kleingewässer zu verfüllen. (Amphibien)
- Die reich strukturierten Feldhecken entlang der nördlichen Grenze des Untersuchungsbereichs zu erhalten (Sommer- und Winterlebensräume). Dies ist insbesondere bei der Anlage der vorgesehenen Wallanlage zu beachten. Hier ist es erforderlich, dass die Wallanlage zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhält.
- Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung (Vögel und Amphibien)

Sollte der Erhalt der nördlichen Feldhecke nicht möglich sein, ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die Durchführung der CEF-Maßnahme:

- Anlage von Lesesteinhaufen sowie Haufwerken aus Baumstämmen und Astschnitt als Sommer- und Winterquartiere für Amphibien
- Anlage von standortgerechten Feldgehölzen mit Bäumen und Sträuchern gebietsheimischer Herkunft

Darüber hinaus ist eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgesehen. Es wurde zudem empfohlen, eine Kartierung von Vögeln (Brachpieper, Ortolan, Braunkehlchen, Haubenlerche und Feldlerche) im Rahmen des weiteren Verfahrens durchzuführen.

#### **4.5 Schutzgut Landschaft**

Um die Gebäude in das Landschaftsbild einzubinden, wurde bereits im Vorfeld zum Bebauungsplan festgelegt (anhand verschiedener Konzepte), die Gebäude in das Gelände einzulassen und durch breite bepflanzte Wallanlagen einzugrünen. Dadurch kann die Fernwirkung auf die Ortslage Hoheneiche deutlich gemindert werden. Die Gebäudekörper sollen darüber hinaus mit einer Fassaden- und Dachbegrünung versehen werden. Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den verursachten Eingriff insgesamt zu kompensieren.

#### **4.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Erholung**

Zu erwartende Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt und entsprechende Maßnahmen (Lärmkontingentierung) festgelegt.

Die Notstromaggregate werden an die südliche Gebäudefassade angebracht und durch Lärmschutzwände abgeschirmt. Darüber hinaus werden die Kühlaggregate auf den Dachflächen der Gebäude durch Sichtschutzanlagen/Wetterschutzgitter abgeschirmt.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhaltung und Sicherstellung von Bodendenkmalen.

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 5.1 Standortalternativen

*„Die Schoonhoven Gruppe, zu der die Havelia GmbH gehört, hat 2018 erste Überlegungen zur Umnutzung des Gesamtstandortes betrieben und der Verwaltung Ahrensfelde im Jahr 2022 ein Konzept zur wohnbaulichen Nachnutzung des Standortes vorgestellt. Dieses Konzept wurde von der Verwaltung verworfen, da durch die wohnbauliche Nutzung der überdeutliche Verkehrskonflikt in der Gemeinde erhöht würde. Die in Ahrensfelde vorhandenen Verkehrsprobleme sind mittelfristig bis zum Bau der Ortsumfahrung Ahrensfelde nicht lösbar.*

*Als Anforderung an die Nachnutzung wurde folgendes formuliert:*

- wenig Verkehr,
- keine wesentliche weitere Belastung,
- ein Effekt für die Gemeinde - Impuls für die Gemeindeentwicklung.

*Als mögliche Nachnutzung wurde ein Rechenzentrum herausgearbeitet, da für eine solche Nutzung durch den erhöhten Datenumsatz im Internet ein erheblicher Bedarf nach entsprechenden Standorten besteht.“ (Thomas Jansen, Ortsplanung, Stand August 2024)*

Die mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan verfolgten Ziele beinhalten im Wesentlichen eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung des Betriebsgeländes. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise baulich vorgeprägt und soll städtebaulich verträglich neugeordnet und nachgenutzt werden. Standortalternativen sind aus den v. g. Gründen nicht relevant.

### 5.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Vorbereitung zum Bebauungsplan wurden unterschiedliche Varianten entwickelt und überprüft. Darüber hinaus wurde auch eine mögliche Wohnbebauung in Betracht gezogen, jedoch aufgrund möglicher Konflikte durch die dadurch entstehende Verkehrsbelastung verworfen.

### 5.3 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophe

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung eines Rechenzentrums. Derzeit sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar (z. B. durch Unfälle und Katastrophen).

#### **5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen lediglich für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Biotope und Arten durch den dauerhaften Verlust von unversiegelten Böden und Vegetationsflächen.

Potenziell ist die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten bei Umsetzung der Planung möglich. Derzeit ist nicht erkennbar, dass aus artenschutzrechtlichen Belangen die Umsetzung der Darstellungen des FNP nicht möglich wäre. Viele der potenziell betroffenen Arten sind sehr mobil und die Bestandssituation ist veränderlich. In der vorliegenden Potentialanalyse werden Kartierungen zu verschiedenen Vogelarten empfohlen. Erste CEF-Maßnahmen wurden bereits benannt.

##### **5.4.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB).

Da der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan ist und noch keine Maßnahmen verbindlich festsetzt, besteht noch keine Notwendigkeit einer Überwachung. Zu den Überwachungsmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehen sind, wird auf die Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplans verwiesen.

## **5.5 Zusätzliche Angabe**

### **5.5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

#### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die darin enthaltene aktuelle Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

#### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

## **5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung eines ehemaligen Gärtnergeländes am Mehrower Weg zu einem Rechenzentrum bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dargestellt wird zukünftig eine Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ (RZ) und eine private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB. Das Gelände ist voll erschlossen und an den Mehrower Weg angebunden.

Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Umwelt infolge der geplanten Bebauung sind dadurch zu erwarten, dass durch die geplanten Bauwerke Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich können negative Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Plangebiet des Bebauungsplanes teils reduziert und teils kompensiert werden. Sie werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans gesichert. Vorgesehen sind unter anderem folgende Maßnahmen:

- Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Baufeldräumung (Amphibien und Vögel)
- CEF-Maßnahmen für Amphibien
- Rückbau von versiegelten Flächen
- die Festlegungen zum Anpflanzen von Gehölzflächen

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie bei Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben durch das Vorhaben aus fachlicher Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

## 6 Quellen

Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam

Meynen, E., Schmithüsen, J. et al. (Hrsg.): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg 1961

MIL / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG 2019: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR), Potsdam

MLUV / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Potsdam, 2005

MLUR/ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.), 2020: Landschaftsprogramm Brandenburg. Fortschreibung vom Oktober 2022. Potsdam, Stand 2022

Thomas Jansen, Ortsplanung, 2025: Bebauungsplan „Rechenzentrum Eiche“, Teil-Geltungsbereich A und B. Blumental, Stand Juli 2025

Thomas Jansen, Ortsplanung, 2025: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderungsbereich „Rechenzentrum Eiche“. Blumental, Stand Juli 2025

### **Gutachten**

Erdmassenbilanz Rechenzentrum-Ahrensfelde (PST GmbH, 14542 Werder (Havel), Stand September 2024)

Geotechnische Bericht (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 2023)

Schalltechnische Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand Juli 2025)

Entwässerungskonzept, Nachnutzung Alte Gärtnerei Eiche zum Rechenzentrum – Ahrensfelde (PST GmbH, 14542 Werder (Havel), Stand Juni 2025)

Potenzialanalyse zum Artenschutz (Stadt Land Brehm, Stand Juli 2025)

### **Internetseiten**

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

<https://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>

[https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb|vorl\\_Sich|UESG\\_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend](https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb|vorl_Sich|UESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend)

<https://apw.brandenburg.de/>

<https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

<https://www.barnim.de/landschaftsrahmenplan#c3078>

<https://www.ahrensfelde.de/bauen-umwelt-wirtschaft/umwelt-und-baum-schutz/landschaftsplan/>