

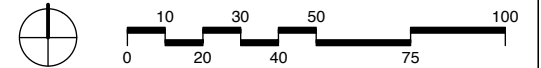
SO-1 / SO-2 / SO-3					
GRZ 0,65	BMZ 7,0				
II	Hmax. = 76 m überNHN im DHHN 2016 (62m üDHHN 2016+14m)				
1	2	3	9	10	11
12	13	14	15	16	17

Nutzungskreuz	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Geschosse	Hmax
Textliche Festsetzungen	
◇	

Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Teil-Geltungsbereich A
 Bebauungsplan "Rechenzentrum Eiche"
 in der Gemeinde Ahrensfelde

Blatt 1/5 - Ausdruck A3 Maßstab 1:2.000



Thomas Jansen • Ortsplanung / Vorentwurf / Stand: 07/2025

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (SO)
Im SO-1 und SO-2 ist ein Rechen-/Datenzentrum mit den für den Betrieb und die Steuerung des Rechenzentrums erforderlichen Nebenanlagen, wie ein Umspannwerk / Schaltanlage, Generatoren für die elektrische Notfallversorgung, Büronutzung für den Betrieb und die Steuerung, Lagergebäude und -flächen etc. sowie ergänzende Nebenanlagen zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

- 0,65** Grundflächenzahl - GRZ - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II** Zahl der Geschosse - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 7,0** Baumassenzahl - BMZ - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 76 m** maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern - Hmax - entsprechend Planeinschrieb im Nutzungskreuz in m über Normal-Null (NHN) im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) = Oberkante Fertigfußboden (OKFF) EG 62,0m über DHHN 2016 = 14m

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche - öffentlich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen - überlagernd - hier Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernd - freiwachsende Landschaftshecke auf Wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Kombination der Planzeichen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit der Fläche für Aufschüttungen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Teil-Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO) - hier: Höhe der Erdwälle
- Immissionssektoren entsprechend Schallgutachten, Stand 07.07.2025 für die textliche Festsetzung Nr. 2
- Höhenlinie - Quelle: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Stand: Export 02/2022

textliche Festsetzung - Verweis mit Ziffer

Abriss von Gebäuden

Abgrenzung des Bereiches der Baustellenschließung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücke / Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Quelle: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke, 15827 Blankenfelde, Stand: 28.06.2024
- Flurgrenzen zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt
Quelle: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke, 15827 Blankenfelde, Stand: 28.06.2024
- 15m Maßangaben in Meter
- nicht festgesetzter Baum

Textliche Festsetzungen zum Teil-Geltungsbereich A

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Höhen der baulichen Anlagen des Rechenzentrums inkl. Attika sind bis zu 76 m über DHHN 2016 zulässig. Kühlaggregate oder Lüfter sind bis zu einer Höhe von 81 m über DHHN 2016, die die Technikebene umgebenden Sicht- und Schallschutzfassaden auf den Dächern des Rechenzentrums dürfen bis zu 82 m über DHHN 2016 errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind punktförmige Anlagen wie Kamine bzw. Schornsteine oder Antennen, die über diese Höhenfestsetzung hinausragen dürfen.
- Im B-Plangebiet sind auf den Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten:

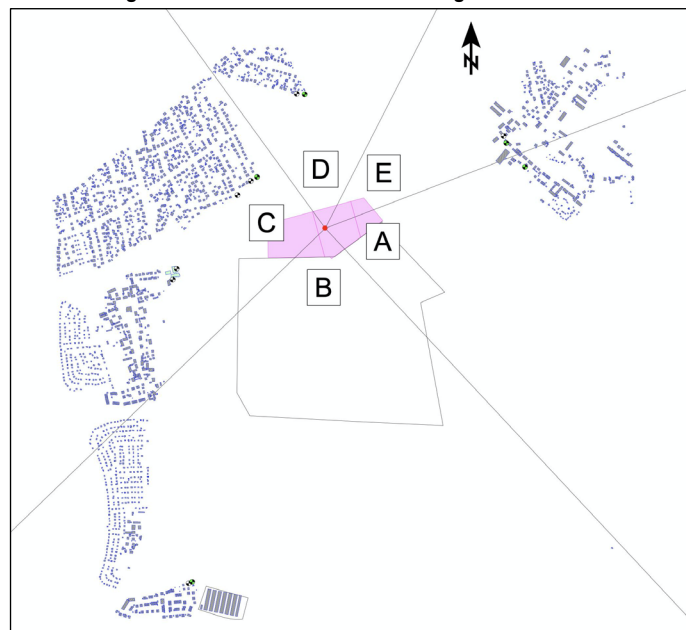
Teilfläche	L(EK),T in dB(A)/qm	L(EK),N in dB(A)/qm
SO-1	60	45
SO-2	63	48
SO-3	69	54

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht.

Richtungssektor	Sektor in [°]		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	EK,zus,Tag in dB	EK,zus,Nacht in dB
A	69,0	137,0	11	11
B	137,0	226,0	17	17
C	226,0	324,0	0	0
D	324,0	27,0	3	3
E	27,0	69,0	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Abb. Richtungssektoren zur textlichen Festsetzung Nr. 2



- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 "Schallschutz im Hochbau"- Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109 -1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Für gesamte bewertete Bauschalldämmmaße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a), sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 07.07.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche für Aufschüttung, gekennzeichnet mit dem Buchstaben A, ist ein Wall in einer Höhe von 67 m bis 69 m über NHN im DHHN herzustellen. Dabei müssen mindestens 75 % des Walls eine Höhe von 69 m über NHN im DHHN erreichen. Der Wall ist durch ingenieurbioologische oder technische Maßnahmen wie beispielsweise Gabionenwände oder Geovlies vor dem Abrutschen zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Zum Bau des Rechenzentrums ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenze in dem durch (a)-(b)-(c)-(d)-e gekennzeichneten Bereich eine Lücke in einer Breite von 50 m des an das Flurstück 374, Flur 1, Gemarkung Eiche grenzenden Walls zulässig. Sie ist vor Inbetriebnahme des Rechenzentrums bis auf die Netz- und Betriebszufahrt für das Umspannwerk zu schließen.
- Innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Fläche für Aufschüttung, gekennzeichnet mit dem Buchstaben B, ist ein Wall in einer Höhe von 67 m über NHN im DHHN herzustellen. Der Wall ist durch Maßnahmen wie beispielsweise Gabionenwände oder Geovlies vor dem Abrutschen zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Für die festgesetzten aufzuschüttenden Erdwälle sind ausschließlich Erdmassen aus dem Teil-Geltungsbereich A des Bebauungsplanes zu verwenden.

- 8 Die Wälle gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 und 6 sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen A und B zu mindestens 80 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze mit den folgenden Pflanzqualitäten:
- Sträucher: mindestens 3 x verschult, 60-100 cm
Zu pflanzen ist im Pflanzverband 1 x 1 Meter, mit mind. 5 verschiedenen Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück. Die Pflanzung ist mindestens für 5 Jahre mit einer automatischen Bewässerungsanlage zu versehen. Die Verwendung von Gehölzen der beigefügten Pflanzliste A wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9 Technische Aufbauten auf den Dächern des Rechenzentrums sind vollumfassend und auf voller Länge und unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 1 der technischen Anlagen mit Sicht- und Schallschutzeinrichtungen zu versehen. Sie sind mindestens 5 m von den Außenkanten des Gebäudes (analog eines Staffelgeschosses) einzurücken.
- 10 Die Notstromaggregate sind auf der Südseite des Rechenzentrums zu realisieren (Ausrichtung auf die Flurstücke 370 und 590). An den Außenseiten der Gruppen der Notstromaggregate sind jeweils mindestens 5 m hohe und die volle Breite der Aggregate um zwei Meter überschreitende Schallschutzwände zu errichten.

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- 11 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und maximal bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bzw. der Attika zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig. Selbstständige betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind in den Baugebieten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 12 Zäune und andere Einfriedungen sind nur entlang der Innenseiten der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet SO-Rechenzentrum und entlang der Außenseite der privaten Verkehrsfläche in einer Höhe von bis zu 3 m zulässig. Als Farben sind nur grün oder anthrazit zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- 13 Die gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9 außerhalb der Sichtschutzeinrichtung gelegenen Dachflächen (Fläche zwischen Fassadenkante und Sichtschutzeinrichtung) sind zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm zuzüglich 2 cm Wasserspeicherschicht betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 14 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 15 An allen fensterlosen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m und einer Höhe von mehr als 5 m ist eine Fassadenbegrünung bis auf eine Höhe von 10 m über Gelände anzubringen. Ausgenommen hiervon ist die Seite des Gebäudes des Rechenzentrums, an denen Notstromaggregate vorgesehen werden. Zu verwenden sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen gemäß Pflanzenliste B zu begrünen. Je lfd. Meter Wandlänge sind 2 Kletterpflanzen zu setzen. Bei der Verwendung von schlingenden und selbstklimmenden Pflanzen sind geeignete Kletterhilfen bis zu einer Höhe von 10 m vorzuhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 16 Die Befestigung der Wege ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. dränfähiges Pflaster, wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Bauweisen wie gebundene Tragschichten, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 17 Das auf dem Baugrundstück einschließlich der Dachflächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser ist in Sickeranlagen (Auffangmulden, Sickerpackungen, Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme) auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Versickerungsmöglichkeit ist nachzuweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Pflanzliste A

Feldahorn	Acer campreste
Hainbuche	Caprinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannesbeere	Ribes nigrum
Grauweide	Salix cinerea
Lorbeerweide	Salix pentandra
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B

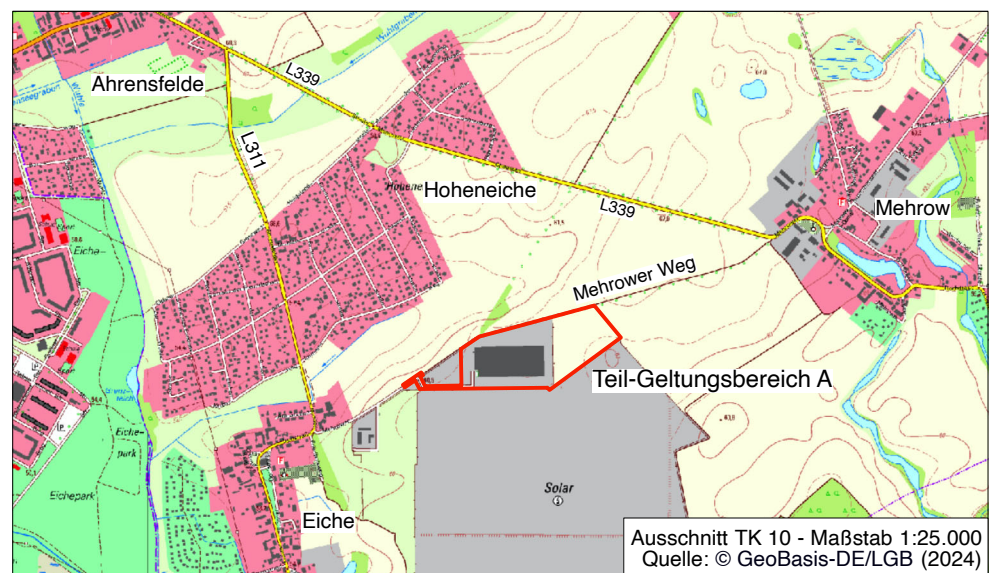
Pflanzqualitäten: Topfballen oder Containerware, 4 - 6 Triebe, 60 - 100 cm hoch	
Efeu	Hedera Helix
Clematis montana	Rubens Clematis
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Kartengrundlage für den Teil-Geltungsbereich A

Katastergrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Christian Jänicke
15827 Blankenfelde-Mahlow
Stand: 28.06.2024
Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NN) im DHHN2016

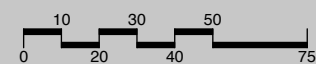
Luftbild für Teil-Geltungsbereich A
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)
Stand: Befliegung 04/2023

Lage des Plangebietes



Vorhaben: Bebauungsplan "Rechenzentrum Eiche"

Phase: Vorentwurf



Auftraggeber:

Gemeinde Ahrensfelde

Stand:

07/2025

Blatt 3/5

Maßstab:

1 : 1.000







Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal

Teil-Geltungsbereich B - Erschließung




Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

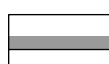
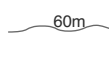

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche - privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)




Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



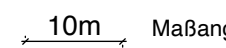
-  Grenze des räumlichen Teil-Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Höhenlinie - Quelle: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Stand: Export 02/2022
-  textliche Festsetzung - Verweis mit Ziffer

Grünordnerische Festsetzungen

-  **B1** Die im Teil-Geltungsbereich B festgesetzte private Verkehrsfläche dient dem Bau des Rechenzentrums. Sie ist nur zur hochbaulichen Realisierung und den notwendigen tiefbau- und erdbaulichen Maßnahmen zulässig. Für die Bauphase des Rechenzentrums ist ausschließlich diese Verkehrsfläche zu nutzen. Die Nutzung des Mehrower Weges mit seinen Anbindungen an die Mehrower Chaussee und Eichner Dorfstraße (Flurstücke 313, 374, Flur 1, Gemarkung Eiche; Flurstück 19, Flur 1, Gemarkung Mehrow) ist nicht zulässig. Nach dem Bau des Rechenzentrums ist die private Verkehrsfläche vollständig zurück zu bauen. Als Folgenutzung ist landwirtschaftliche Nutzfläche / ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.
-  **B2** Im Teilgeltungsbereich B ist von den Flurstücken 314 und 315, Flur 1, Gemarkung Eiche eine einmalige bis zu 20 m breite Querung des Fuß- und Radweges auf dem Flurstück 374, Flur 1, Gemarkung Eiche als Baustellenerschließung für das Rechenzentrum zulässig.
-  **B3** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Hinweis: Im städtebaulichen Vertrag ist ebenso geregelt, dass die Nutzung des Mehrower Weges (Flurstücke 313, 374, Flur 1, Gemarkung Eiche; Flurstück 19, Flur 1, Gemarkung Mehrow) in der Bauphase des Rechenzentrums nicht zulässig ist.

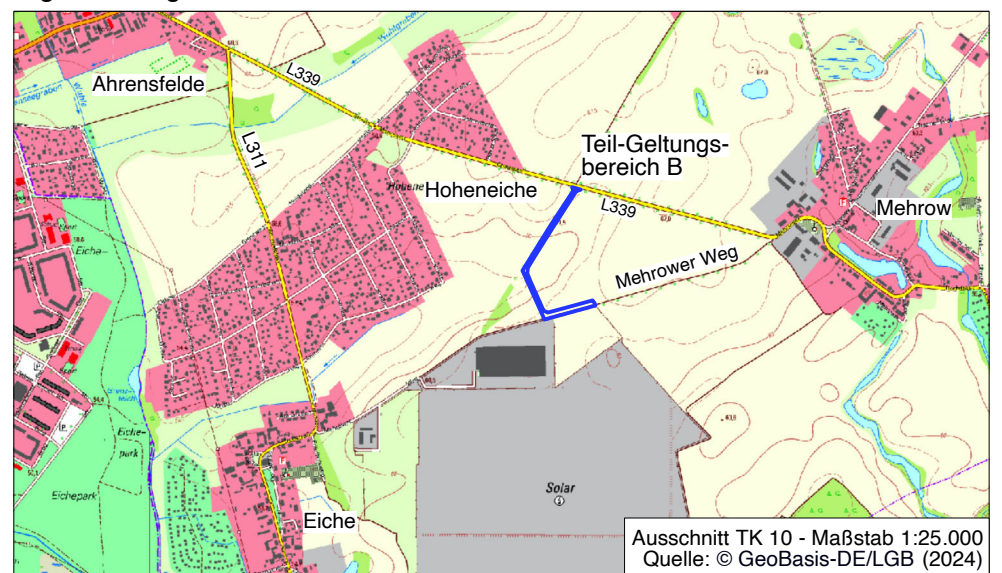
Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

-  Flurstücke / Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Quelle: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke, 15827 Blankenfelde Stand: 28.06.2024
-  Flurgrenzen zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt
Quelle: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke, 15827 Blankenfelde Stand: 28.06.2024
-  10m Maßangaben in Meter

Kartengrundlage für den Teil-Geltungsbereich B

Katastergrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Christian Jänicke
15827 Blankenfelde-Mahlow
Stand: 28.06.2024
Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN) im DHHN2016
Luftbild für Teil-Geltungsbereich B
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)
Stand: Befliegung 04/2023

Lage des Plangebietes

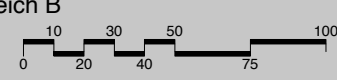


Vorhaben: Bebauungsplan "Rechenzentrum Eiche" Teil-Geltungsbereich B

Phase: Vorentwurf


Stand: 07/2025 Blatt 4/5

Maßstab: 1 : 2.500



Auftraggeber: Gemeinde Ahrensfelde

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal



Hinweise zum Artenschutz:

Amphibien

In unmittelbarer Nähe der bestehenden Laichgewässer sind mindestens 12 Monate vor der geplanten Baufeldfreimachung am Eichener Grenzgraben Ersatz-Laichgewässer herzustellen. Die vorhandenen Laichgewässer sind im Oktober vor der geplanten Baufeldfreimachung abzulassen sowie die Senken der temporären Kleingewässer zu verfüllen.

Vögel

Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

Die Maßnahmen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes präzisiert.

Hinweis externe Kompensationsmaßnahmen:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Hinweis zur Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV):

Die Baumschutzverordnung vom 14.02.2014 ist auch in den Teil-Geltungsbereichen A und B dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Hinweis zur Stellplatzsatzung:

Die Satzung der Gemeinde Ahrensfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 08.09.2005 ist innerhalb dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Hinweis zu Boden:

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Hinweis zu Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeindeverwaltung Ahrensfelde, Lindenberger Straße 1, 16356 Ahrensfelde jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.ahrensfelde.de abrufbar.

Hinweis zur externen immissionsschutzrechtlichen Kontingentierung

Klarstellend steuert die Gemeinde Ahrensfelde "laute" Betriebe planextern in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Rehahn" der ehem. Gemeinde Blumberg, öffentlich bekannt gemacht am 13.10.2015. In diesem Bebauungsplan soll für das "Rechenzentrum Eiche" eher "leise" Anlagen und Betriebe zugelassen werden.

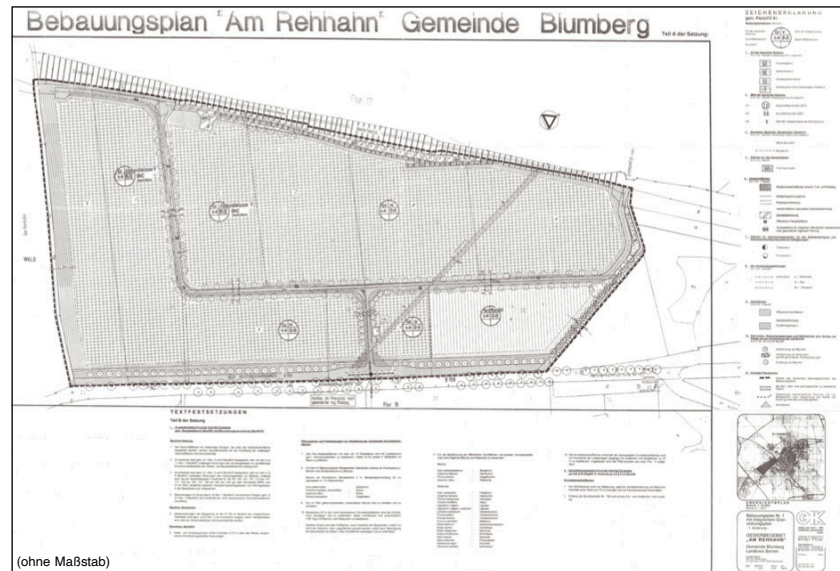


Abb: 1. Änderung BBP Nr. 1 "Am Rehahn" der Gemeinde Blumberg (Stand: 12/1995)

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GVBl. I S. 1802, Nr. 33)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2024 I 2023 Nr. 18)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Kartengrundlage für die Teil-Geltungsbereiche A und B

Katastergrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs

Christian Jänicke

15827 Blankenfelde-Mahlow

Stand: 28.06.2024

Flurstücke/Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt

Lagesystem: ETRS 89

Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN) im DHHN2016

Luftbild für Teil-Geltungsbereich A

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

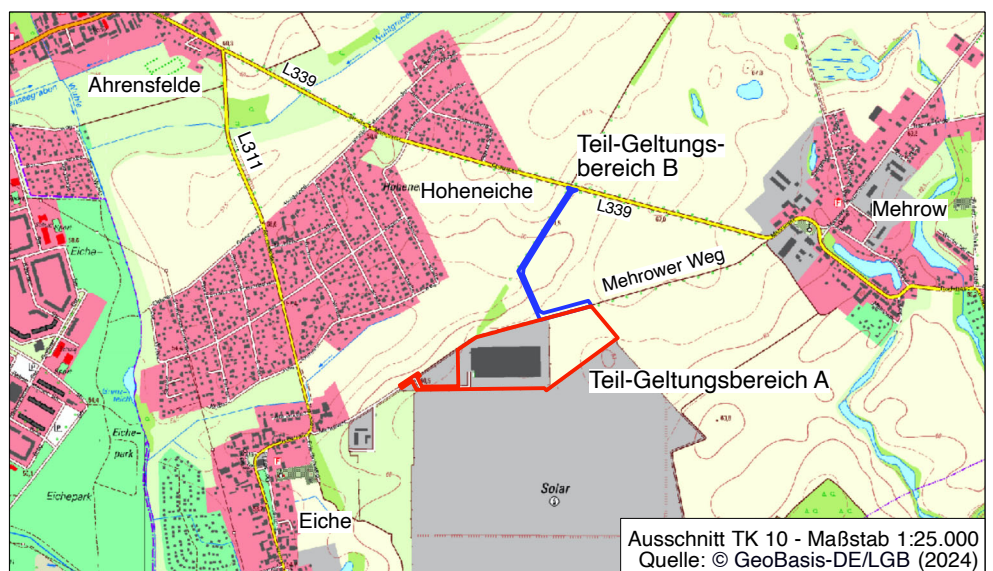
Stand: Befliegung 04/2023

Luftbild für Teil-Geltungsbereich B

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

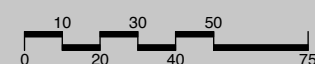
Stand: Befliegung 04/2023

Lage des Plangebietes



Vorhaben: Bebauungsplan "Rechenzentrum Eiche"

Phase: Vorentwurf



Auftraggeber:

Gemeinde Ahrensfelde

Stand:

07/2025

Blatt 5/5

Maßstab:

1 : 2.000



Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal