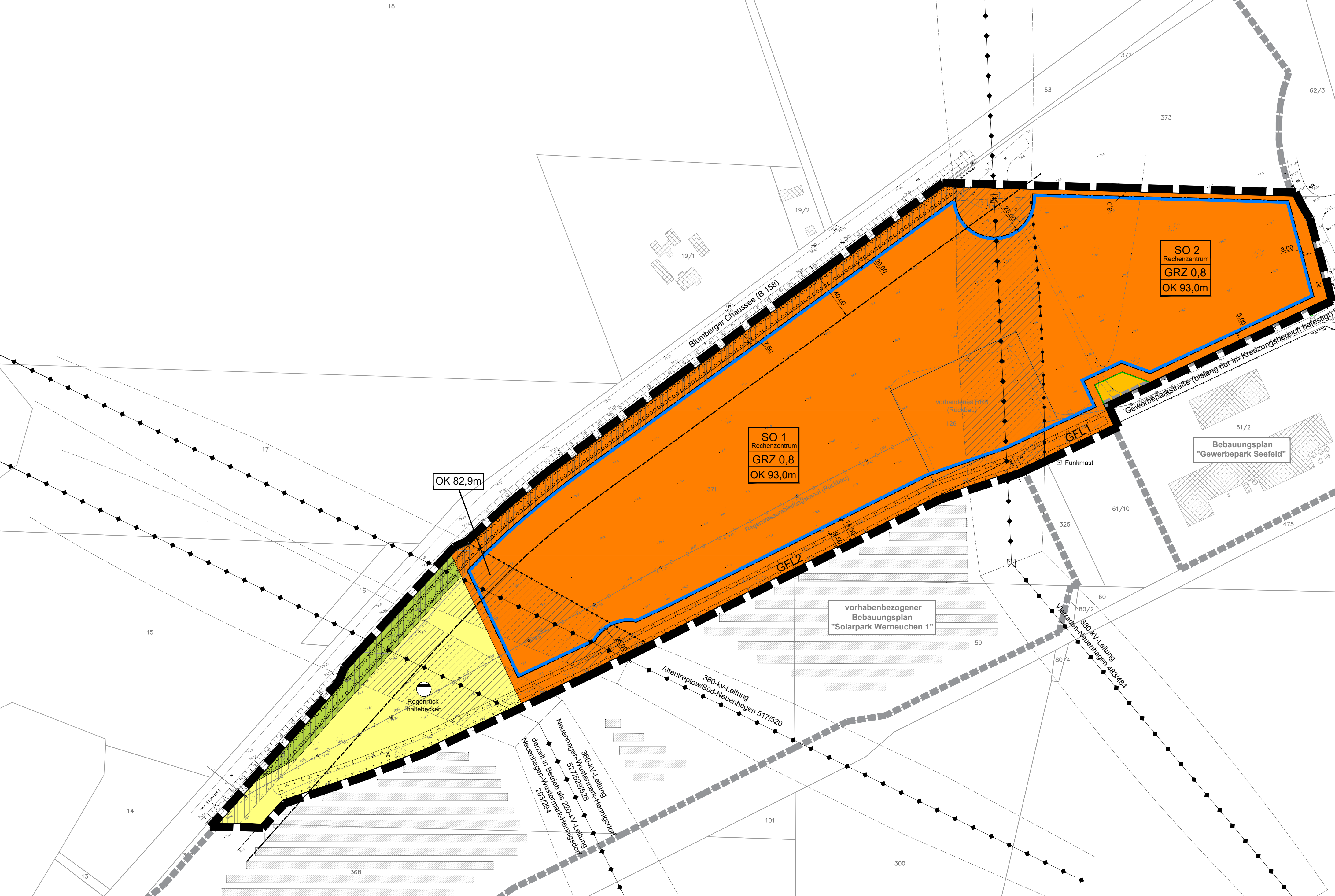


TEIL A - PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Rechenzentrum" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
OK 93,0m Oberkante baulicher Anlagen über NHN im DHHN 2016 (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)

Baugrenze (23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß textlicher Festsetzungen 3.1 und 3.2 zu belasten sind

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Maßnahmenflächen

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Bepflanzen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebietes

II. Nachrichtliche Übernahme

oberirdische Hauptversorgungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

40m Abstand zur Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen

unterirdischer Regenwasserkanal (ungefähre Lage)

Bemaßung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau b. Berlin,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 und 11 BauNVO)

- 1.1 Im Sondergebiet "Rechenzentrum", bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Rechenzentrums zulässig. Hierzu zählen:
- Module Rechenzentrum
 - Büros, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräume
 - Umspannwerk sowie Transformationsanlagen
 - Generatorenanlagen nebst Schornsteinen einschließlich Treibstofftanks
 - Wärmelagerer und Wärmeübergabestationen
 - Bauliche Anlagen zur Sicherung des Geländes, einschließlich Einlassgebäude und Sicherheitszäune
 - mit der Nutzung im Zusammenhang stehende Stellplätze
 - weitere für den Betrieb und die Steuerung des Rechenzentrums erforderliche Nebenanlagen.
- Darüber hinaus sind bauliche Anlagen zur Löschwasserversorgung des Sondergebietes und der angrenzenden Gewerbeflächen zulässig.

- 1.2 Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Sondergebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

	Richtung Norden	Andere Richtungen
Gebiet k	Wohnnutzung Fl.-Nr. 19/1	zu schützende Nutzungen im BP "Gewerbepark Seefeld" und in der Ortsgasse Seefeld, Wohnnutzungen B158 Nr. 5 sowie am Wiesenberg in Ahrensfelde
Teilfläche i	L_{eq} tags	L_{eq} nachts
SO 1	60	45
SO 2	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{eq,k}$ zu ersetzen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der Leitung 517/520 darf die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 82,9 m über NHN um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die Dachneigung mehr als 15 Grad beträgt. Für feuergefährdete Einrichtungen gilt eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 76,90 m ü. NHN.

- 2.2 Innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der Leitung 483/484 gilt für feuergefährdete Einrichtungen eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 90,20 m ü. NHN.

- 2.3 Technische Aufbauten – einschließlich deren Einhausungen zum Lärm- und Sichtschutz – sowie Solaranlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m überschreiten, sofern sie mindestens 5,0 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

- Innerhalb der Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitungen gelten davon abweichend folgende Regelungen:
- 380-kV-Leitung Viernaden-Neuenhagen 483/484: Die maximale Überschreitung beträgt 3,2 m, bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses.
 - 380-kV-Leitung Altentrepow/Süd-Neuenhagen 517/520: Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden.

- 2.4 Betriebsnotwendige Schornsteinanlagen dürfen außerhalb der Freileitungsschutzstreifen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im technisch erforderlichen Maße überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die Flächen GFL1 und GFL2 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten:
- der Benutzer und Besucher der Flurstücke 59, 368 und 371,
 - des für den Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens zuständigen Unternehmensträgers sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten:
 - des für den Betrieb der Hochspannungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

- 3.2 Die Fläche GFL1 ist zudem mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 80/2 zu belasten.

4. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende, frühreife Hecke aus Sträuchern in der Pflanzqualität 70-100 cm Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste Nr. II zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.2 Im Sondergebiet sind die Dachflächen mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktional notwendige Dachaufbauten wie z.B. Rückkühlergeräte, Brandschutzeinrichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Dachauslässe und -belüchtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.3 Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, mit Ausnahme jener Flächen, an denen technische Gründe dem entgegenstehen. Je laufendem Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 2,0 m² und eine Tiefe von mindestens 50 cm aufweisen. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzliste III „Fassadenbegrünung“ zu verwenden. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.4 Im Sondergebiet ist im Bereich von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste Nr. I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Mindestqualität gelten Hochstämme mit 14 - 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.5 Im Sondergebiet sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "A" ist ein Ersatzlebensraum für Zaunsechsen herzustellen. Die Fläche ist offen mit Gras- und Krautvegetation anzulegen. Innerhalb der Fläche, jedoch außerhalb des Freileitungsschutzstreifens, sind 5 Hauwerkzeuge aus Rodungsstüben und Natursteinen von je 2 bis 3 m² Materialumfang zu errichten. Zudem sind 5 Sandsteinen aus einer 30 bis 50 cm starken Schicht aus reinem Feinsand und/oder Kies mit je 10 m² Fläche anzulegen. Die Fläche in einem Abstand von 2-3 Jahren im Zeitraum 01.10. bis 31.11. mit Balkenmäher oder Motorsense zu mähen, wobei eine leichte Verbuchung in Teilbereichen zugelassen werden kann. Eine Ausbreitung starkwüchsiger Stauden oder Gehölze ist dauerhaft zu unterbinden. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg zulässig. Dieser ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und muss auf seiner südlichen Seite einen mindestens 3 m breiten Streifen für die Anlage der Hauwerke und Sandsteinen freihalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.7 Das innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zu errichtende Regenrückhaltebecken ist mit Böschungen auszubilden, deren Neigung maximal 1:2 beträgt. Innerhalb des Beckens ist ein mindestens 500 m² großer Bereich als Amphibiellebensraum einzuplanen, der dauerhaft Wasser führt. Sohle und Böschungen sind unbefestigt auszuführen. Ausgenommen hiervon sind technisch zwingend erforderliche Befestigungen sowie die Abdichtung des dauerhaft wasserführenden Bereiches. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.8 Pflanzenlisten

Nr. I - Bäume für Stellplatzanlagen
Spitzahorn (*Acer platanoides*) in den Sorten "Allershausen", "Apollo"
Bauhause (*Corylus colurna*)
Straßeneiche (*Fraxinus excelsior*) in der Sorte "Westfolds Glorie"
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) in der Sorte "Vorplesdon"
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Platane (*Platanus acerifolia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*) in der Art und der Sorte "Greenspire"
Siberlinde (*Tilia tomentosa*) in der Sorte "Brabant"
Kaiser-Linde (*Tilia x europaea*) in der Sorte "Pallida"
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Elaeere (*Sorbus torminalis*)
Nr. II - Sträucher für Heckenpflanzung:
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Crataegus Hybriden agg.
Euonymus europaeus
Fraxinus alnus

Gemeine Berberitze
Blauer Hartriegel
Strauchhasel
Enggriffliger Weißdorn
Zweiggriffliger Weißdorn
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Faulbaum

Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa alba agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Nr. III - Fassadenbegrünung:
Akebia quinata
Campsis radicans
Clematis montana
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Wisteria sinensis

Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wei-Rose
Korbblättrige Rose
Fitz-Rose
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Fingerblättrige Akebie
Kletterrompfe
Berg-Weißdorn
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Gelbblatt
Wilder Wein
Blauregen

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

- 5.1 Im Sondergebiet "Rechenzentrum" sind geeignete Anlagen für die Regen-rückhaltung herzustellen, die eine Begrenzung der Abflussmenge auf 1,5 (l/s*ha) sicherstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 87 Abs. 9 BtgbPO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Bestandteil des Bebauungsplans:

Dachaufbauten

- 6.1 Technische Aufbauten von Gebäuden, die eine Höhe von mehr als 1,5 m über die Dachfläche hinaus aufweisen, sind mit Sichtschutzwänden zu umschließen, sofern deren kumulierte Grundfläche mehr als ein Drittel der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes überschreitet. Eine Abdeckung nach oben ist nicht erforderlich.
Auf eine Einhausung kann verzichtet werden, wenn die betreffenden Aufbauten mindestens 15,0 m hinter die Außenkante der Außenwand des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
Die Einhausung ist in Form eines gestalterisch einheitlichen Sichtschutzes herzustellen. Mehrere separate Einhausungen sind unzulässig, sofern die Aufbauten technisch zusammengefasst oder gemeinsam eingehaust werden können. Sichtschutzwände sind in zurückhaltender Farbgebung sowie nicht oder nur gering reflektierend zu gestalten.
Sofern aus anderen Gründen Lärmschutzwände erforderlich sind, können diese die Funktion der Sichtschutzwände übernehmen, sofern sie dieselben gestalterischen Anforderungen erfüllen.

Werbeanlagen

- 6.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe der jeweiligen Traufkante bzw. Attika nicht überschreiten.
6.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, zulässig.

6.4 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen mit Gestaltungen in Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben.

Einfriedungen

- 6.5 Grundstückseinfriedungen dürfen auf höchstens einem Drittel jeder Seite des Grundstücks als geschlossene Einfriedung (z.B. Mauer, Gabionen- wand) ausgeführt werden.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Anbaubeschränkungszone Bundesstraße

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Anbaubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörden, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2. Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind in den Grundbüchern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrecht in Abs. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, Am Umspannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsaukunft-rzmittel@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

An den Freileitungsschutzstreifen grenzt darüber hinaus beidseitig ein Bereich mit einer Breite von ca. 15 m, in welchem eine Einwirkung auf den Freileitungsschutzstreifen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Geplante Maßnahmen sowie die Bautechnologie sind auch für diesen Bereich zwingend mit 50Hertz abzustimmen.

Bei geplanter Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken im Freileitungsschutzstreifen der Leitungen, die zu nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ist die Einhaltung der Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärken nach der 26.BImSchV im Zuge der Bauplanung nachzuweisen.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zeitliche Beschränkungen bauvorbereitender Maßnahmen

Die Bauzeitfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln und zwar lediglich von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, müssen die Bauarbeiten in den Wintermonaten begonnen und kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, wird durch ökologische Bauleitung sicherzustellen sein, dass keine begrenzten Brutten gefährdet werden. Für Baumfällungen gilt zusätzlich eine Einschränkung hinsichtlich der Zwischenquartierzeit heimischer Fledermausarten. Die Fällung von Bäumen muss damit im Zeitraum vom Mitte November bis Ende Februar durchgeführt werden. Rückbau und Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sollen ebenfalls im Winterhalbjahr, von Anfang November bis Ende Januar, erfolgen.

Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren

An Bäumen in der Umgebung des Plangebietes sind 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie 3 Fledermauskästen gemäß Artenschutzbericht anzubringen. Dies soll vor den bauvorbereitenden Fallarbeiten, spätestens aber vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison erfolgen. Die Kästen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person in ca. 4 m Höhe an geeigneten Bäumen anzubringen. Eine regelmäßige Reinigung ist für die Nistkästen erforderlich. Die Fledermauskästen sind dagegen wartungsfrei.

Vergrämuungsmahd

Am Rand des alten Regenrückhaltebeckens soll im Jahr vor Baubeginn eine Vergrämuungsmahd durchgeführt werden. Der Saum wird dabei regelmäßig wiederholt Mahd innerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zaunsechsen von Mitte April bis Mitte August dauerhaft kurzrasig und strukturreich gehalten.

Anlage eines Reptilienschutzzauns

Die Baufäche ist von der südlich angrenzenden Solarparkfläche sowie von dem als Ersatzbaufeld vorgesehenen Streifen mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Schutzzaun soll aus glattem, nicht überkletterbarem Material bestehen und muss ab Bodenoberkante eine Höhe von mind. 50 cm aufweisen sowie ca. 10 cm in das Erdreich eingelassen sein. Er muss vor Baubeginn aufgestellt und für die gesamte Bauzeit funktionsfähig gehalten werden.

Beseitigung der unregelmäßig wasserführenden Ackersenke

Die nach niederschlagsreichen Wintern auftretende Ackersenke ist vor einer möglichen Besiedlung durch Amphibien, möglichst bereits im Herbst, zu verfüllen und einzunutzen. Alternativ dazu kann eine vollständige Abgrenzung der Senke durch einen Amphibienschutzzaun erfolgen. Dieser muss spätestens am Februar vor Baubeginn errichtet werden. Die Einzäunung wird nur erforderlich, wenn die Senke im Jahr der Bauarbeiten Wasser führt.

Minderung des Kollisionsrisikos an Fensterfronten

Werden an Gebäuden des Rechenzentrums große Glasfronten oder Überkante-Fenster eingebaut, ist das Kollisionsrisiko von Vögeln wirksam zu verringern. Geeignet hierfür ist u.a. außen angebrachte Mattierungen, Musterungen oder Außenjalousien sowie die Verwendung reflexionsarmer Glasscheiben. Greifvogelshouetten und ähnliche nur punktuell Hindernisse sind hierfür nicht geeignet.

Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
Die Beleuchtung der Außenanlagen und Stellplätze soll möglichst insektenfreundlich erfolgen, da konventionelle Beleuchtungen eine negative Wirkung auf Fluginsekten und damit auf die Nahrungsgrundlage von Fledermausarten haben. Als insektenfreundlich gilt eine Minimierung der Beleuchtung hinsichtlich Intensität und Dauer, die Verwendung warmweißer Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen und möglichst geringen infraroten sowie ultravioletten Anteilen, die Vermeidung von Streulicht und Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse mit geringer Oberflächentemperatur.

4. Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet sind die "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumveränderung, Bäume und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu berücksichtigen.

5. Teilablobung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seefeld“ sowie des vorhabenbezogenen B-Plans „Solarpark Werneuchen I“

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen

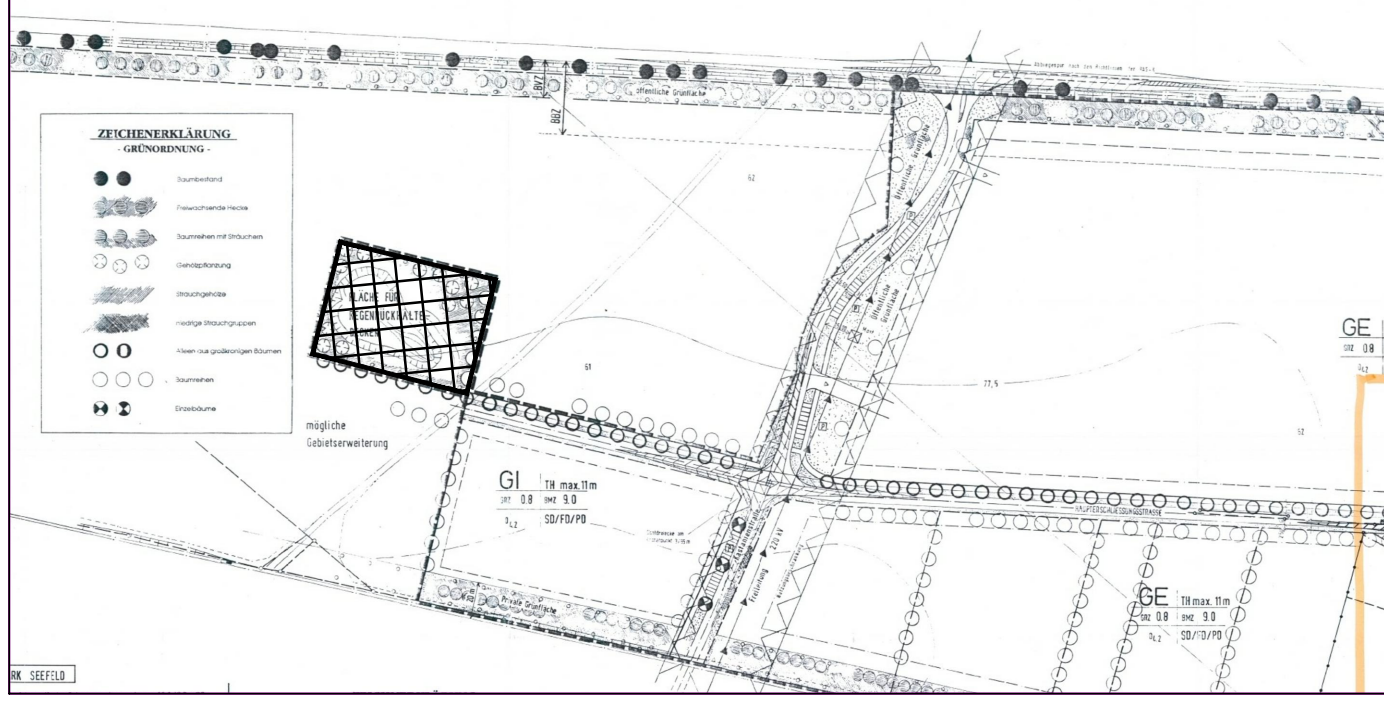
- des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld“ i. d. F. der zweiten Änderung, die am 12.05.1999 rechtskräftig geworden ist
- des vorhabenbezogenen B-Plans „Solarpark Werneuchen I“, der am 18.12.2013 rechtskräftig geworden ist

außer Kraft.

Markierung des von der Teilablobung betroffenen Bereiches des Vorhabenbezogenen B-Plans „Solarpark Werneuchen I“



Markierung des von der Teilablobung betroffenen Bereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld“



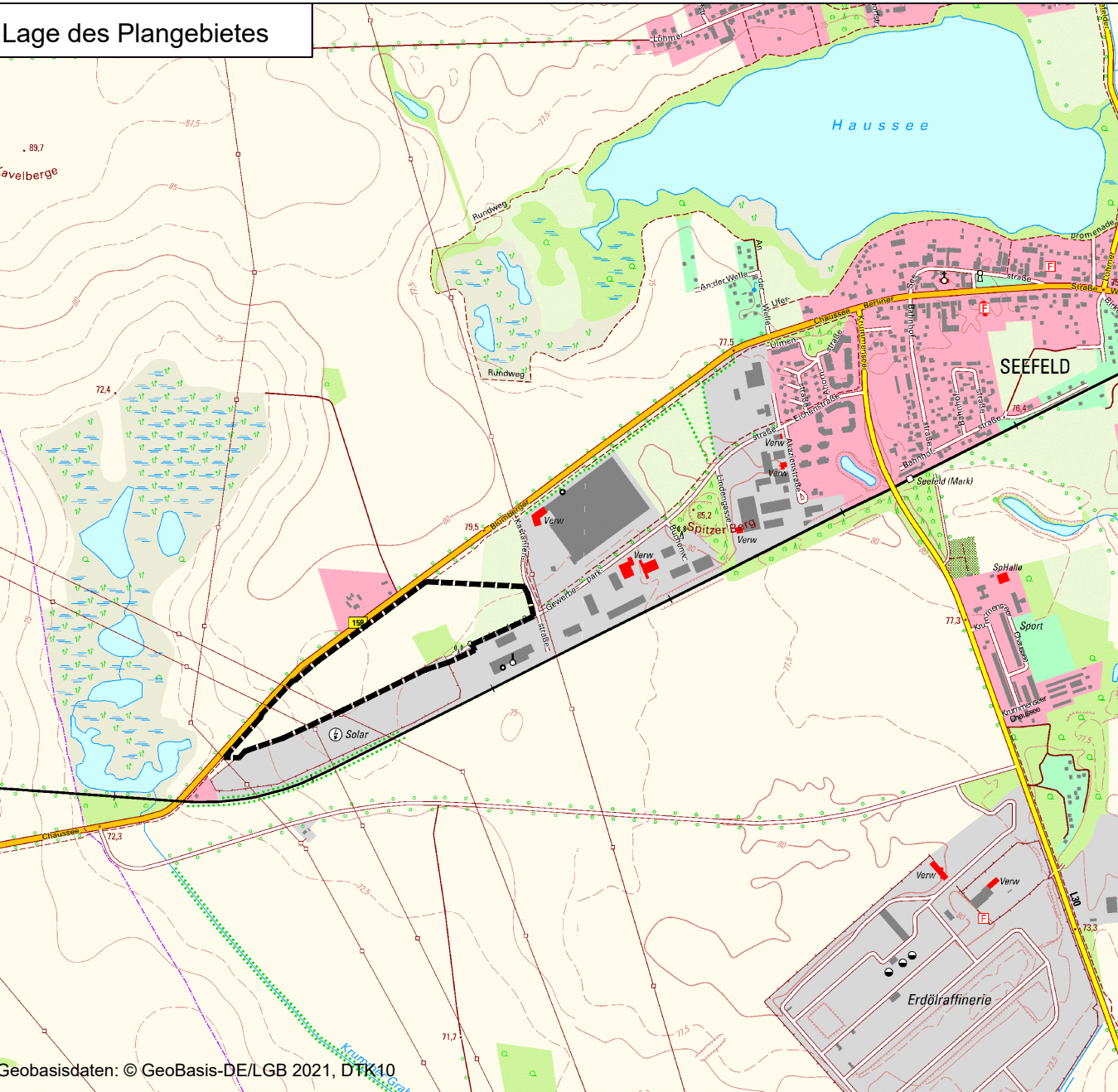
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

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

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. 16]).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



Bebauungsplan "Rechenzentrum Seefeld"

Entwurf
Stand Mai 2025

Maßstab 1:1.500

GEMEINDE
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 0333 98 / 616 10
Fax: 0333 98 / 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

PLANUNG
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
E-Mail: info@wow-berna.de

Werneuchen