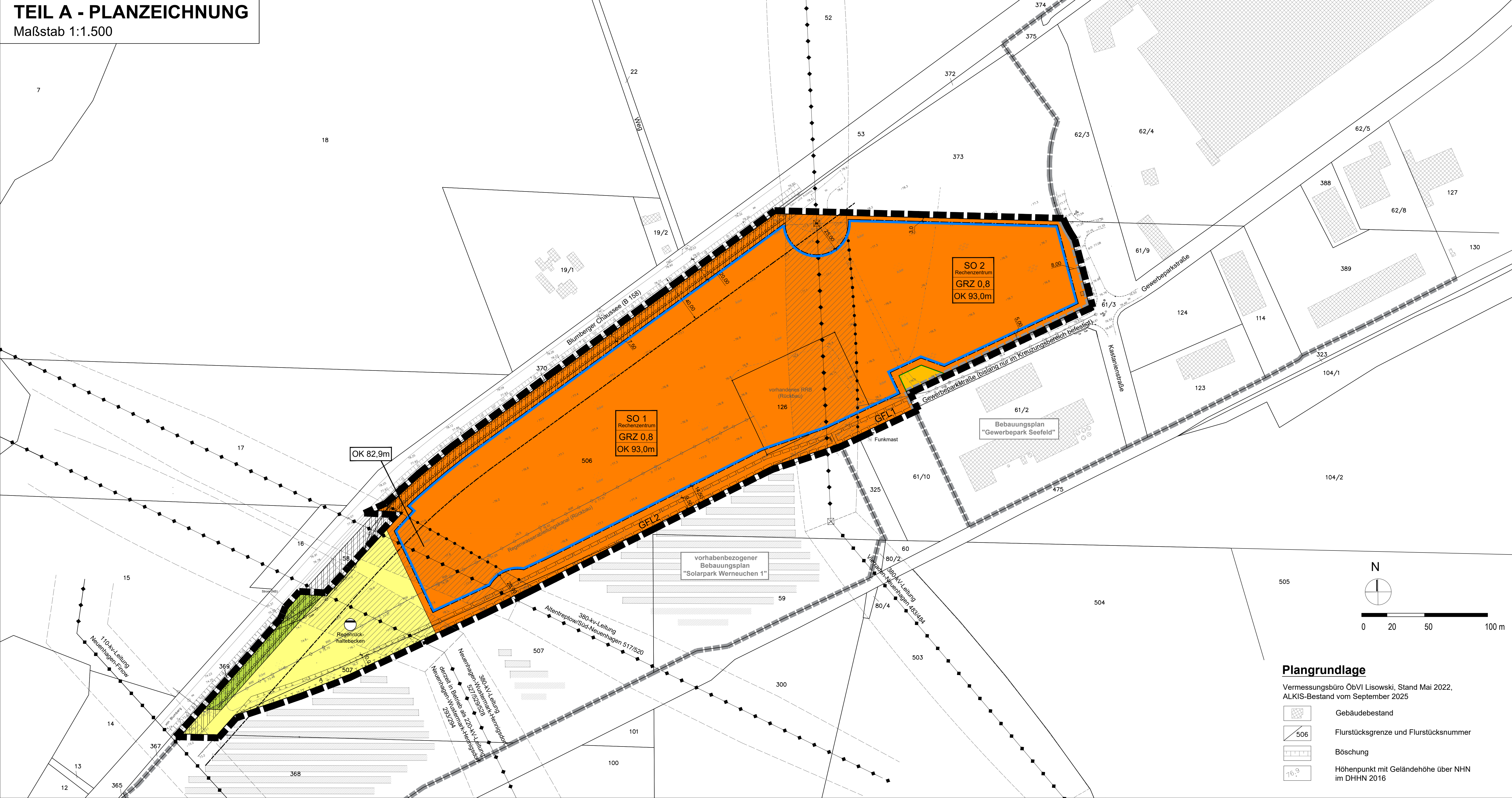


TEIL A - PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
- II. Nachrichtliche Übernahme**
- III. Darstellungen ohne Normcharakter**

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

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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
 - Wärmetauscher 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.

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

Teilfläche	L _{ex} tags	L _{ex} nachts	L _{ex} tags	L _{ex} nachts
SO 1	60	45	—	55
SO 2	61	46	—	53

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

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

- 3.1 Die Flächen GFL 1 und GFL 2 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 GFL 1 ist zudem mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 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, fünfjährige 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 funktionell notwendige Dachaufbauten wie z.B. Rücklüftergeräte, Brandschutzeinrichtungen, Be- und Belüftungsanlagen, Dachaufstiege 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 laufenden 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 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-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. Im Freileitungsschutzstreifen ist davon abweichend eine Eingrünung der Stellplatzanlagen mit Sträuchern vorzusehen. Dazu ist entlang der Außenkanten eine mindestens 1,5m hohe Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste II in der Pflanzqualität 70-100 cm Höhe zu verwenden. Es sind mindestens 4 Sträucher je Stellplatz zu pflanzen. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5 Im Sondergebiet sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderte 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 Zaunleichen herzustellen. Die Fläche ist offen mit Gras- und Krautvegetation anzulegen. Innerhalb der Fläche, jedoch außerhalb des Freileitungsschutzstreifens, sind 5 Hauwerkke aus Rostungsstüben und Natursteinen von je 2 bis 3 m² Materialumfang zu errichten und 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 Verbuschung 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 Hauwerkke und Sandstein 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

Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Eucynurus europaeus	Pflaflenhölchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Knochen
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Kaliblattrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Fitz-Rose
Sailx caprea	Sail-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Nr. III - Fassadenbegrünung:	
Akebia quinata	Fingerringblättrige Akebie
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera helix	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauren

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 Regenrückhaltung 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 BbgBO 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.
- 6.2 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)
- 6.3 Pflanzenlisten

Nr. I - Bäume für Stellplatzanlagen	
Spitzahorn (Acer platanoides) in den Sorten "Alerahausen", "Apolló"	
Baumhasel (Corylus colurna)	
Staubhasel (Fraxinus excelsior) in der Sorte "Weinroth Glorie"	
Amberbaum (Liquidambar styraciflua) in der Sorte "Worlestone"	
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)	
Platan (Platanus acerifolia)	
Winter-Linde (Tilia cordata) in der Art und der Sorte "Greenspire"	
Silberlinde (Tilia tomentosa) in der Sorte "Brabant"	
Kaiser-Linde (Tilia x europaea) in der Sorte "Pallida"	
Traubenheide (Quercus petraea)	
Stieleiche (Quercus robur)	
Zerreiche (Quercus cerris)	
Elsbeere (Sorbus torminalis)	
Nr. II - Sträucher für Heckenpflanzung:	
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blaublotter Hainthorn
Cornus avellana	Sträuchel
Crataegus monogyna	Eingriffelter Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifgriffelter Weißdorn

1. Anbaubeschränkungszone Bundesstraße

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

2. Freileitungsschutzstreifen Hochspannungsleitungen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Freileitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitungen 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 Zustimmungszurechnungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des jeweiligen Leitungsbetreibers einzuholen.

Für die 110-kV-Leitung ist die E.DIS Netz GmbH zu kontaktieren (E-Mail: marco.goehr@e-dis.de).

Für die 380-kV-Leitungen ist die 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, Am Umspannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsaustruf-zmitten@50hertz.com) zuständig. 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.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zeitliche Beschränkungen bauvorbereitender Maßnahmen

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln und zwar lediglich vom 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 begonnenen Bruten gefährdet werden. Für Baumfällungen gilt zusätzlich eine Einschränkung hinsichtlich der Zwischenquartierzeit heimischer Fledermausarten. Die Fällung von Bäumen muss damit im Zeitraum von 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 Fällarbeiten, 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.

Vergrümmungsmahd

Am Rand des alten Regenrückhaltebeckens soll im Jahr vor Baubeginn eine Vergrümmungsmahd durchgeführt werden. Der Saum wird dabei durch regelmäßig wiederholte Mahd innerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zaunleichen von Mitte April bis Mitte August dauerhaft kurzrasig und strukturararm gehalten.

Anlage eines Reptilienschutzzauns

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

Beseitigung der unregelmäßigen wasserführenden Ackersenke

Die nach niederschlagsreichen Wintern auftretende Ackersenke ist vor einer möglichen Besiedlung durch Amphibien, möglichst bereits im Herbst, zu verfüllen und einzubrennen. Alternativ dazu kann eine vollständige Abgrenzung der Senke durch einen Amphibienschutzzaun erfolgen. Dieser muss spätestens ab 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 Überock-Fenster eingebaut, ist das Kollisionsrisiko von Vögeln wirksam zu verringern. Geeignet sind hierfür u. a. außen angebrachte Mattierungen, Musterungen oder Außenjalousien sowie die Verwendung reflektionsarmer Glasscheiben. Greifvogelstreuungen und ähnliche nur punktuelle 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 warmerweiße Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen und möglichst geringer Infrarotanteile sowie ultraviolette Anteile, die Vermeidung von Streulicht und Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse mit geringer Oberflächenatemperatur.

4. Baumpflanzungen

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

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden alle Festsetzungen

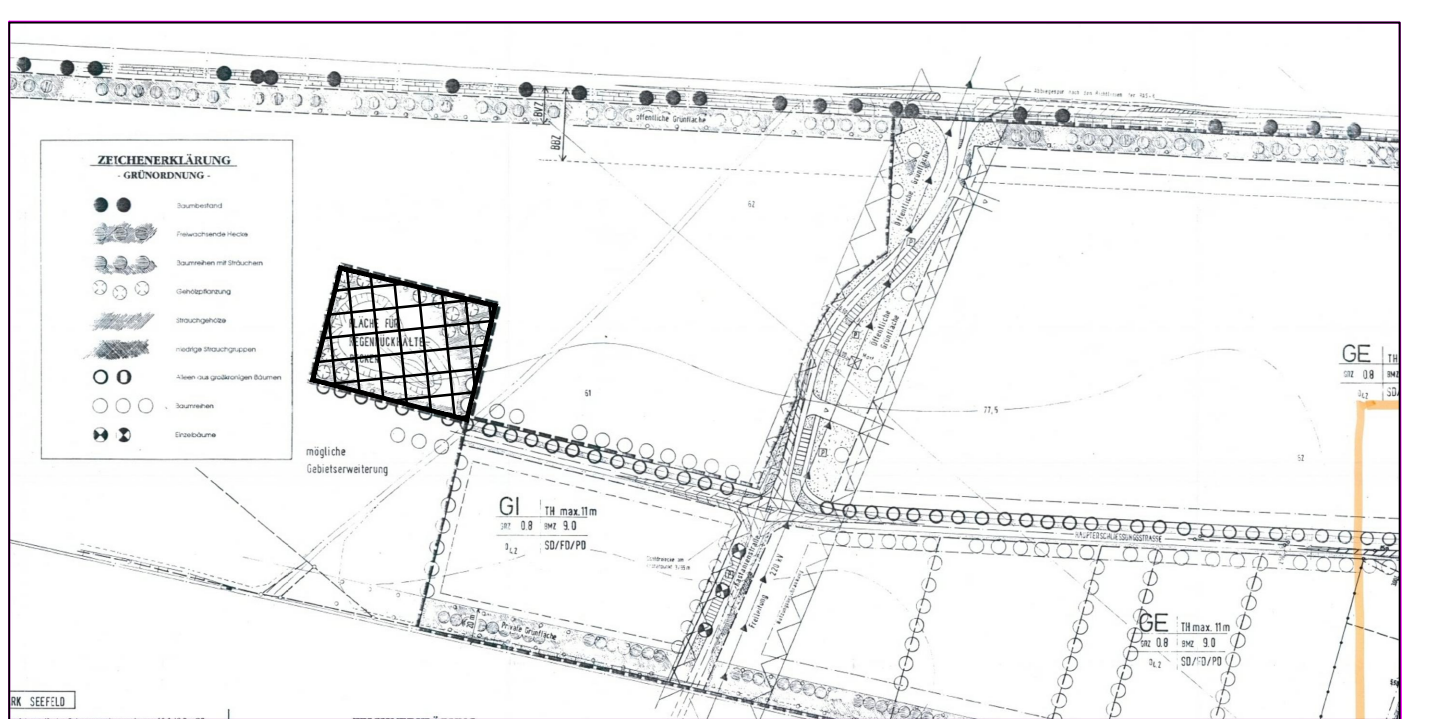
- des Bebauungsplans „Gewerbepark Seefeld“ i. d. F. der zweiten Änderung, die am 12.05.1999 rechtskräftig geworden ist,
- des vorhabenbezogenen B-Plans „Solarpark Werneuchen I“, der am 18.12.2013 rechtskräftig geworden ist

ersetzt.

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



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



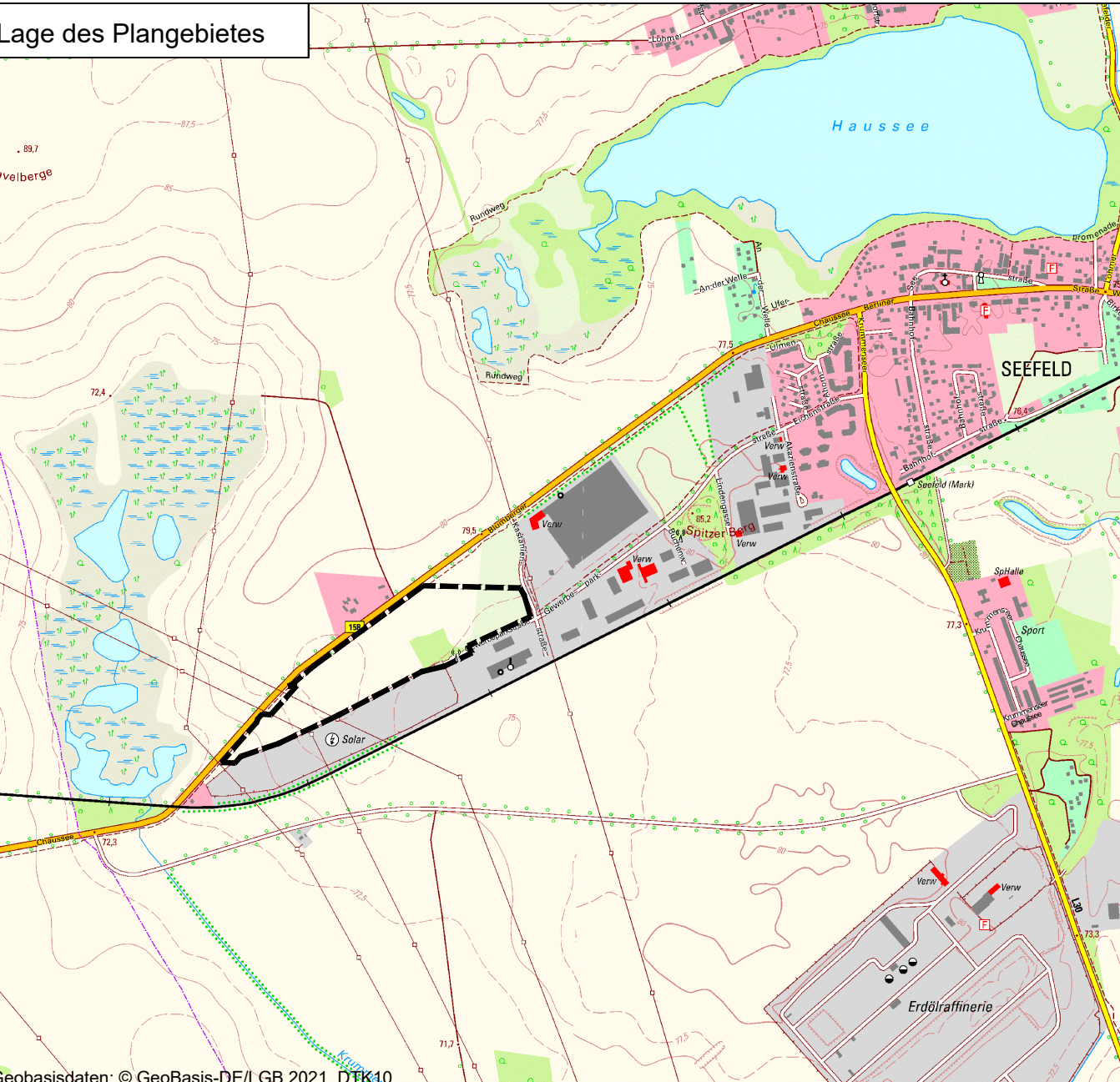
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Bauabstandsverordnung (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. 18]).

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



Bebauungsplan "Rechenzentrum Seefeld"

Satzungsfassung Oktober 2025

Maßstab 1:1.500

GEMEINDE
Stadt Werneuchen
Am Markt 6
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-Strasse-Strade 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
E-Mail: info@wow-berna.de

Werneuchen