



Dienststelle **Nauen**
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde
Bauleitplanung
Auskunft erteilt **Herr Büttner**

Waldemardamm 3
Zimmer E 30
14641 Nauen
Telefon 03321/403-6162
Fax 03321/403-6139
***E-Mail Martin.Buettner@havelland.de

V.: 1.

FIRU mbH
Frau Richinger
Berliner Straße 10
13187 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen/Aktenzeichen **63.3-00983-24**
(Bitte stets angeben)
Datum 03.05.2024

B-Plan "Rechenzentrum Nauen" der Stadt Nauen (Vorentwurf, Stand: Februar 2024)

Grundstück: **Nauen, Nauen, Berliner Straße**
Gemarkung: **Nauen**
Flur: **17**
Flurstück: **157, 159, 209, 210, 211, 212,232,233,35,36,46/7**

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Richinger,

folgende fachlich betroffene Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Die Planunterlagen sind noch überarbeitungs- bzw. ergänzungsbedürftig, hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung

Hinweis zur Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen:

Die für das Sondergebiet gemäß der Aussage der Begründung vorgesehene Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ ist gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auch im B-Plan festzusetzen.



Sprechzeiten

Montag	geschlossen	Mittwoch	geschlossen
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr 15.00 - 18.00 Uhr	Donnerstag	09.00 - 12.00 Uhr
		Freitag	geschlossen

Konto der Kreiskasse
MBS in Potsdam
IBAN DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC WELADED1PMB

***Diese E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Das Planzeichen zur Geltungsbereichsgrenze muss aus Gründen der Eindeutigkeit direkt an das Plangebiet angrenzen.

Zu ergänzen ist eine eindeutige Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 erfüllt nicht die Anforderungen an Eindeutigkeit und Bestimmtheit. Die Regelung sollte daher in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Hinweise zur Begründung:

Punkt 1.3.2 (Regionalplanung): Der abgebildete Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 zeigt einen veralteten Verfahrensstand; hier sollte die aktuelle Fassung (Entwurf 10/2021) verwendet werden.

Punkt (GRZ): Die Festsetzung einer GRZ von 0,75 sollte noch einmal überdacht werden. Da dem Nutzungskonzept zu entnehmen ist, dass nur eine erheblich geringere Fläche für Hauptanlagen benötigt wird, und auch die überbaubare Grundstücksfläche eine Haupt-GRZ von maximal 0,55 ermöglicht, erscheint die Festsetzung nicht erforderlich und sollte entsprechend verringert werden; zusätzlich wäre dann eine dem Vorhaben entsprechende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Punkt 1.4.2.2 und 1.4.2.11 (Flächen im Plangebiet): Grünflächen sowie darin befindliche Flächen für GFL-Rechte wurden in der Planzeichnung noch nicht festgesetzt.

Untere Naturschutzbehörde

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere mit der Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes verbunden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine spezifischen Daten vorliegen, die für die weitere Bearbeitung des Umweltberichtes zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die noch fehlenden Angaben zum Umweltbericht, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die „Auseinandersetzung“ mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Zum vorliegenden Planentwurf und Begründungstext ergeben sich die folgenden Hinweise:

Besonderer Artenschutz:

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten

des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die artenschutzrechtlichen Verbote beziehen sich auf die Vorhabenzulassung, aber die Nichtbeachtung im B-Planverfahren kann zur Vollzugsunfähigkeit und damit Unwirksamkeit eines B-Plans führen.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt (vgl. BVerwG-Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97).

Im Rahmen einer Relevanzprüfung ist als erster Prüfschritt eine vorhabenspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erforderlich.

Arten, für die die Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (Relevanzschwelle). Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Sofern Relevanzschwellen überschritten werden, sind für die relevanten Arten den Methodenstandards entsprechende Kartierungen durchzuführen.

Alle Erfassungen sind von Fachleuten für die jeweiligen Arten/Artengruppen durchzuführen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass faunistische Kartierungen in der Saison 2024 erfolgen.

Zur Beurteilung des Vorliegens der o. g. Verbotstatbestände bedarf es neben den Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung nachfolgende Angaben:

1. Vorkommen im Untersuchungsgebiet / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte, Maßstab 1:5000)
2. Welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
 - Beschreibung der Handlung
 - Benennung des Verbotstatbestandes
3. In welchem Umfang ist die Art betroffen
 - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
 - Bei dem Störungsverbot: Größe der gestörten Population
4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen
 - Artbezogene Ableitung und Begründung der Eignung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen
 - Verortung in einer Karte
 - Beschreibung der vorgezogenen Maßnahmen nach Art und Umfang
 - Angaben zum zeitlichen Ablauf ihrer Umsetzung; Prognose der Dauer bis zum Eintreten der Funktionsfähigkeit
 - Angaben zum Risikomanagement

Sofern Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind in Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in der Begründung zum Bebauungsplan folgende Angaben erforderlich:

1. Ausführungen zu Alternativen,
2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,
3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population,
4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen).

Zusätzliche Hinweise zum Artenschutzbeitrag:

Es ergeht der Hinweis, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten immer dann greift, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere verloren gehen. Es ist daher eine Beurteilung des möglichen Verlustes von regelmäßig genutzten Revieren aller kartierten Vogelarten erforderlich d. h. auch für diejenigen Arten, für die keine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte entsprechend des Niststättenerlasses erfolgt.

Weiterhin ist die Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Prüffolge beachtlich.

Sofern artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Bereich von Kompensationsflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind auch für diesen Bereich Kartierungen und eine artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Beispiele für artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann die Bepflanzung von Zauneidechsenhabitaten oder die Aufforstung von Feldlerchenrevieren sein.

Es wird als Hilfestellung bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch auf die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, die im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (Stand Januar 2009) erstellt wurde, verwiesen.

Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Fragestellungen an die untere Naturschutzbehörde gerichtet werden.

Umweltbericht / Eingriffsregelung:

Um die nachvollziehbare Beurteilung der Auswirkungen auf die Vegetation vornehmen zu können, sollte grundsätzlich eine Karte mit Darstellung der Biotoptypen (Bestandsplan) im geeigneten Maßstab erstellt werden.

Beim Umweltbericht, der artenschutzrechtlichen Prüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um unterschiedliche Fachbeiträge basierend auf unterschiedliche Rechtsnormen und unterschiedliche Rechtsfolgen. Im Interesse einer rechtssicheren Abwägung sollte auf eine inhaltliche Trennung geachtet werden.

Es ergibt sich der Hinweis, dass die Anforderung für die Anerkennung von Kompensationsflächen darin besteht, dass diese Flächen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sind. Danach ist der vorrausichtlich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwartende Zustand auf einer Kompensationsfläche zu beschreiben und die Verbesserung des bisherigen Zustandes nachzuweisen.

Der Nachweis über die Aufwertung der Kompensationsfläche ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erbringen.

Die Anlage 2 der HVE enthält einen den Anforderungen entsprechenden beispielhaften Auszug einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Plangebiet nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten, die nicht den europarechtlichen Bestimmungen unterliegen, sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu thematisieren.

Bei der Verwendung von Pflanzmaterial ergeben sich gesetzliche Regelungen, die beachtlich sind. Entsprechend § 40 BNatSchG ist gebietseigenes Pflanz- und Saatgut in der freien Natur zu verwenden. Bei der Verwendung von gebietsfremden Pflanzmaterial ist eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) einzuholen.

Nähere Ausführungen zur genannten Thematik sind der „Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG, Stand Februar 2020“ des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu entnehmen.

Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Folgende Hinweise sind im B-Plan bzw. bei der späteren Ausführungsplanung zu beachten:

1. Niederschlagswasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung, naturnahe Versickerungs-/Verdunstungsbecken) vor Ort zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen zwischengespeichert werden und zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann ausnahmsweise abweichend vom Versickerungsgebot gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz anteilig als Kühlwasser verwendet. Hintergrund ist die Lage des geplanten Rechenzentrums auf der Nauener Platte, auf der aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund (G geschiebemergel/-lehm) die Grundwasserneubildung stark reduziert ist. Durch die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers werden die Grundwasserressourcen für das südwestlich befindliche Wasserwerk Nauen geschont und es werden Wegsamkeiten durch Bohrungen in den Untergrund für austretende wassergefährdende Stoffe (z.B. Havarie bei den Treibstofftanks) vermieden.

Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,

- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühhahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,
- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.

Stärker belastete Niederschlagswasserabflüsse sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzureinigen.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Aus den Vorhabenunterlagen ist ersichtlich, dass wassergefährdende Flüssigkeiten zum Einsatz kommen werden (Batteriesysteme, Notstromdieselmotoren mit Treibstofftanks, Trafostationen, Rückkühlgeräte). Es sind die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. den §§ 17 (Grundsatzanforderungen), 18 (Anforderungen Rückhaltung wassergefährdender Stoffe), 19 (Anforderungen Entwässerung), 28 (Abfüllflächen für Treibstofftanks), 34 (Trafostationen) und 35 (Rückkühlgeräte) der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Es sind in Abhängigkeit vom eingesetzten Volumen und der Gefährlichkeit des verwendeten wassergefährdenden Stoffes die Pflichten gemäß §§ 40 (Anzeigepflicht), 45 (Fachbetriebspflicht) und 46 (Überwachungs- und Prüfpflichten des Betreibers) AwSV zu beachten und einzuhalten.

Grundvoraussetzung für die Errichtung und den Betrieb der oben genannten Anlagen sind eine flüssigkeitsundurchlässige Fläche und die dauerhafte Beständigkeit dieser Anlagen gegenüber den zu erwartenden Belastungen (chemisch, thermisch und mechanisch).

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken.

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden umfangreiche Bodenbewegungen durchgeführt, bei denen auch mit großen Mengen an Bodenaushub zu rechnen ist. Zur Sicherstellung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (2019) zu erstellen.

Sofern im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Abbruch und die Entsiegelung von alten und ungenutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften erfolgen soll, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.

Möglicherweise handelt es sich hierbei um Altlastverdachtsflächen bzw. um Standorte, bei denen aufgrund der früheren Nutzung mit schädliche Bodenveränderungen, wilden Abfallablagerungen oder Verunreinigungen der Bausubstanz zu rechnen ist. Die erforderlichen Maßnahmen sollten daher bereits im Vorfeld eng mit der Behörde abgestimmt werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Da im Vorhabengebiet keine Denkmale bekannt sind, bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Gegen die obige Planungsabsicht bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten Hinweise im Bebauungsplan bzw. in den späteren Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Bewegungsfläche herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Bewegungsflächen sind in den Abmessungen B x L: 7 m x 12 m herzustellen. Die Ausbildung der Kurven hat unter Beachtung der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Sofern die Zu- oder Durchfahrt beidseitig auf einer Länge von mehr als 12 m durch Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Zäune etc. begrenzt wird, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bei der Anbindung der Feuerwehrezufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
4. Bei der Frischwassererschließung sollten die Leitungen so dimensioniert werden, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h (3.200 l/min) über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann, sofern keine selbsttätigen Feuerlöschanlagen zum Einsatz kommen. Bei Installation von selbsttätigen Feuerlöschanlagen ist die Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h ausreichend (BbgBKG §§ 3 (1) und 14, i.V.m. DVGW-Arbeitsblatt W 405 und MIndBauRL).
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 150 m betragen.
6. Sofern durch das örtlich zuständige Wasserversorgungsunternehmen die erforderliche Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen des weiteren Plan-

verfahrens entsprechende Alternativen zur Löschwasserversorgung festzulegen und umzusetzen. (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche u.a.)

7. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Büttner

V: 2. AL z. Mitz.

3. z. Vg.