



Gemeinde Ahrensfelde

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Industriegebiet „Logistikzentrum Ahrensfelde“

Umweltbericht

Stand: Entwurf 22.07.2024
Frühe Beteiligung

Ausgearbeitet im Auftrag der Lidl Immobilien GmbH & Co. KG durch

SPITZNER

Spitzner Projekt GmbH & Co. KG

Frankenstraße 7
93059 Regensburg
Tel. 0941/50 27 96 – 20
www.spitzner-team.com



Planungs- und
Genehmigungsmanagement

GPG Gesellschaft für Planungs-
und Genehmigungsmanagement
mbH

Lindenstraße 20
36037 Fulda
Tel. 0661/97 77 04-00
www.gpg-projekt.de



0 Inhaltsverzeichnis (2 Seiten)

0	Inhaltsverzeichnis (2 Seiten)	0-1
1	Einleitung	1-1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1-1
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	1-2
1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne	1-3
1.3.1	Schutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile / Gesetzlich geschützte Biotop (BNatSchG / BbgNatSchG).....	1-3
1.3.2	Gewässerschutz.....	1-4
1.3.3	Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde	1-4
1.3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde	1-6
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	2-6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	2-6
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	2-6
2.1.2	Schutzgut Fläche	2-7
2.1.3	Schutzgut Boden.....	2-7
2.1.4	Schutzgut Wasser	2-8
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	2-9
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	2-9
2.1.7	Schutzgut Mensch.....	2-10
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	2-11
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	2-11
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	2-11
2.2.2	Schutzgut Fläche	2-12
2.2.3	Schutzgut Boden.....	2-12
2.2.4	Schutzgut Wasser	2-13
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima	2-13
2.2.6	Schutzgut Landschaft.....	2-14
2.2.7	Schutzgut Mensch.....	2-14
2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	2-16
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter	2-16
2.2.10	Nicht relevante Kriterien.....	2-16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	2-17



2.3.1	Naturschutzrechtliche Kompensation.....	2-17
2.3.2	Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	2-17
2.3.3	Maßnahmen Schutzgut Fläche	2-19
2.3.4	Maßnahmen Schutzgut Boden.....	2-19
2.3.5	Maßnahmen Schutzgut Wasser	2-20
2.3.6	Maßnahmen zum Schutzgut Luft und Klima	2-20
2.3.7	Maßnahmen Schutzgut Landschaft	2-20
2.3.8	Maßnahmen Schutzgut Mensch	2-21
2.3.9	Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter	2-21
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	2-21
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	2-22
3	Zusätzliche Angaben.....	3-23
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	3-23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.	3-26
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	4-26



Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1 Einleitung

Die Lidl Immobilien GmbH & Co. KG strebt den Neubau eines Lidl Logistikzentrums in der Gemeinde Ahrensfelde an. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Lindenberg. Um das Vorhaben zu realisieren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistikzentrum Ahrensfelde“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Ortslage Lindenberg, im Landkreis Barnim, nördlich der Berliner Metropolregion. Das Plangebiet schließt nördlich an die Bundesstraße B 2 sowie an die nordöstliche Grenze des Ortsteils Lindenberg (Gemeinde Ahrensfelde, Landkreis Barnim) an. Die Flurstücke liegen nordöstlich des Gewerbegebietes der Ortslage Lindenberg sowie südlich, zum Teil anschließend an die Bundesautobahn 10 (BAB10) und ca. 1,5 km westlich des Autobahndreiecks Barnim. Direkt angrenzend befindet sich in nordöstlicher Richtung eine Windkraftanlage auf dem Flurstück Nr. 259, westlich des Standorts befindet sich ein Sendemast (Flurstück Nr. 42).

Die Planung begründet sich insbesondere aufgrund des Bedarfs der Vorhabenträgerin nach einem modernen und effizienten Logistikzentrum, um den steigenden Anforderungen des Warenverkehrs insbesondere im Raum Nordbrandenburg sowie im Großraum Berlin auch zukünftig gerecht zu werden. Das geplante Logistikzentrum soll dazu beitragen, eine logistische Infrastruktur in der Region aufzubauen und die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen. Durch die Realisierung dieses Projektes strebt LIDL eine nachhaltige Verbesserung der Logistikprozesse an, welche die ökonomische Effizienz steigern und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten soll.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung des Logistikzentrums zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft unter Schonung natürlicher Ressourcen. Zudem ist für eine geordnete Regelung des Oberflächenwasserabflusses zu sorgen, bei der gewährleistet werden muss, dass



eine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht wird, um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das geplante Logistikzentrum wird als zentrale Anlaufstelle für die Lagerung und Verteilung von Trocken- und Kühlwaren des täglichen Bedarfs dienen. Um eine effiziente und reibungslose Versorgung zu gewährleisten, ist ein ganztägiger und täglicher, also ein kontinuierlicher 24h-Betrieb, an sieben Tagen der Woche, vorgesehen. Neben dem Hauptgebäude sind auf dem umliegenden Gelände zusätzliche Nebenanlagen geplant, die zur Unterstützung der logistischen Abläufe beitragen sollen. Die erforderlichen Fahr- und Ladehofflächen sowie die Warte- und Parkbereiche für die LKWs werden asphaltiert. Es ist zudem ein Mitarbeiterparkhaus geplant, durch das die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes möglichst geringgehalten werden soll. Aufgrund der eben bis schwach geneigten Topografie ohne nennenswerte Höhenunterschiede im Plangebiet, ist keine umfangreiche Geländemodellierung erforderlich.

Auf der Fläche sind für die Oberflächenentwässerung Versickerungsmulden sowie unterirdische Versickerungsrigolen vorgesehen.

Zu der nördlich gelegenen BAB 10, werden private Grünflächen entwickelt, um die Auswirkungen der Planung zu minimieren sowie um die erforderlichen Abstände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten.

Entlang der Ostgrenze sind Gehölzpflanzungen teils in Kombination mit Sichtschutzpflanzungen geplant, um auch hier die Auswirkungen der Planung zu minimieren sowie die erforderlichen Abstände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur B 2 einzuhalten.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 18,39 ha und wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Industriegebiet dient der Unterbringung eines Logistikzentrums mit den dazugehörigen Betriebs- und Stellplatzflächen, betrieblichen Anlagen und Nebengebäuden sowie einem Wertstofflager zum Umschlag und zur Behandlung von Abfällen aus den Lidl-eigenen Verkaufsfilialen.

Innerhalb des Industriegebietes sind private Grünflächen enthalten, für die gemäß Grünordnungsplanung konkrete Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung enthalten sind. Innerhalb des Plangebietes sind die zur Erschließung des Gebietes geplanten Verkehrsflächen, inklusive des neu



anzulegenden Kreisverkehrs am Amboßweg sowie die Zufahrt zum Industriegebiet über die B 2, als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Es ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen, wobei Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden. Die Straßenverkehrsflächen werden der öffentlichen Nutzung gewidmet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Wandhöhe baulicher Anlagen (WH) in Meter (m) über dem Höhenbezugspunkt (BZP) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Wandhöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). Der Höhenbezugspunkt ist auf dem Plangebiet 64,55 m ü.NHN festgelegt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind, der Belichtung und Belüftung oder der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, nicht überschritten werden.

Das Logistikzentrum soll in einer gestuften Bauweise, mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von +30 m ü. BZP für das Hochregallager und +26 m ü. BZP für den restlichen Lager- und Verwaltungsbereich errichtet werden. Neben der Fläche für das Logistikzentrum sind drei überbaubare Grundstücksflächen für weitere Nebengebäude geplant. Darunter die Fläche „4“ mit einer WH von +20 m ü. BZP, die Fläche „5“ mit einer WH von +13 m ü. BZP und die Fläche „3“ mit einer WH von +10 m ü. BZP.

Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn Sie der Ver-, oder Entsorgung des Gebietes dienen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen zulässig.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne

Bei der Prüfung des für die Überplanung vorgesehenen Areals wurde festgestellt, dass dieses nicht von Schutzgebieten betroffen ist.

1.3.1 Schutzgebiete / Geschützte Landschaftsbestandteile / Gesetzlich geschützte Biotope (BNatSchG / BbgNatSchG)

Bei der Prüfung des für die Überplanung vorgesehenen Areals wurde festgestellt, dass dieses nicht von Schutzgebieten betroffen ist. Im Plangebiet befindet sich keine

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG, § 21 BbgNatSchG)



- Nationalparke oder Nationale Monumente (§ 24 BNatSchG, § 23 BbgNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG, § 25 BbgNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG, § 22 BbgNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG, § 25 BbgNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG, § 23 BbgNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG, § 22 und § 24 BbgNatSchG)
- Sowie des europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000, bestehend aus FFH- und EU-Vogelschutzgebieten (§ 32 BNatSchG, § 24 BbgNatSchG)

Des Weiteren beherbergt das Areal keine nach § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop oder andere geschützten Teile nach den §§ 31 sowie 33 bis 35 BbgNatSchG, sodass keine Konflikte mit Biotopschutzvorschriften bestehen.

1.3.2 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten gemäß § 51 WHG sowie Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG. Ebenso befindet sich im Plangebiet kein Fließgewässer oder sonstiges Gewässer.

1.3.3 Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde

Der Landschaftsplan Ahrensfelde, erstellt im Oktober 2013, zielt darauf ab, die Ziele des Umweltschutzes zu konkretisieren und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne sicherzustellen. Grundlage hierfür bildet eine umfassende Bestandsanalyse und -bewertung des Gemeindegebiets, einschließlich seiner naturräumlichen Gliederung, Landschafts- und Siedlungsgeschichte sowie der aktuellen Flächennutzung. Die rechtlichen Grundlagen umfassen unter anderem das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, das Brandenburgische Naturschutzgesetz, das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz sowie das Bundesnaturschutzgesetz.

Die Plandarstellungen identifizieren spezifische Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Bodenqualität, der Wasserressourcen, des Klimas, der biologischen Vielfalt sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen. Besonderer Wert wird auf die Sicherung und Regeneration naturnaher Bereiche, die Vermeidung von Stoffeinträgen, die Sicherstellung der Grundwasserneubildung und den Schutz vor Erosion gelegt. Ebenso werden Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt und zur Aufwertung des Landschaftsbildes vorgesehen.



Im Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde werden verschiedene Aspekte des Plangebiets detailliert beschrieben. Gemäß dem Landschaftsplan können folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen werden

- Oberböden aus schwach lehmigem Sand bis lehmigem Sand
- Mittlere bis hohe Anfälligkeit für Winderosion
- Geringes bis mittleres Ertragspotential der Böden, also landwirtschaftlich nicht sehr ertragsreiche Böden
- Aufgrund des Grundwasserflurabstands sowie die vorhandenen Böden, wird die Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers als sehr gering eingestuft
- Die Grundwasserneubildungsrate wird als gering angesehen, was langfristig die Wasserverfügbarkeit beeinträchtigen könnte
- Die Abflussregulation des Vorhabenbereichs (Fähigkeit den unmittelbarer Abfluss von Niederschlagswässern in Oberflächengewässer sowie Verringerung von Hochwässern und Erosion) ist als hoch eingestuft. Demnach hat das Vorhabengebiet aktuell keine negativen Auswirkungen auf das lokale Abflussgeschehen und trägt nicht zu Überschwemmungsrisiken bei.
- Einstufung als Freiland-Klimatop, das südwestlich anschließende Gewerbegebiet ist als Gewerbe-, Industrie- und Verkehrs- Klimatop ausgewiesen. Es liegt jedoch nicht innerhalb einer der im Kartiergebiet in Richtung Südwest verlaufendem Frischluftbahnen, insofern kann die Rolle des Vorhabengebiets für die Kaltluftproduktion als gering angesehen werden.
- Die auskartierte Biotopstruktur Intensivacker mit sehr geringer Bewertung in der Hinsicht auf den Biotopschutz.
- Die Fauna wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als sehr geringwertig beschrieben, was auf einen Mangel an Lebensräumen und Biodiversität hindeutet.
- Das Landschaftsbild wird aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, die wenig Kleinstrukturen aufweist als mittel eingestuft. Das im Südwesten befindliche Gewerbegebiet sowie die Anschlussstelle 36 Berlin-Weißensee der BAB 10 werden als industriell geprägte Flächen bewertet. Insofern ist dem Vorhabengebiet kein hohes Potential in Bezug auf das Landschaftsbild zuzurechnen.



1.3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde aus dem Oktober 2013 ist die Vorhabenfläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie Teile der Vorhabenfläche als Windeignungsgebiet ausgewiesen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beurteilen, erfolgt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter im Folgenden eine Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nichtdurchführung der Planung sowie im Zuge der Planungsrealisierung.

Im Anschluss werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich dargestellt.

Um die Vermeidung und den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) nachzuweisen, wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Dieser wird ergänzt, sobald die endgültigen Planungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen festgelegt wurden.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Prüfung der Vorhabenflächen für die Entwicklung eines Logistikzentrums wurden von der Gruppe für ökologische Gutachten GmbH eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurden faunistische Daten erhoben.

Auf Basis des vorgefundenen Habitatpotenzials und einer Abschichtung wurden Datenerhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Die Begehungen fanden zwischen März und August 2021 statt.

Ergebnisse Vögel

Im Untersuchungsgebiet und unmittelbar benachbarten Flächen wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Als Brutvogel wurden die Feldlerche und die Grauammer verortet.



Dabei konnten insgesamt sieben Brutreviere der Feldlerche abgegrenzt werden und zwei Brutreviere der Grauammer. Beide Brutreviere der Grauammer wurden südöstlich der Bundesstraße B 2 nachgewiesen.

Als Nahrungsgast und Überflieger wurden 21 Arten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Fitis, Goldammer, Grauammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rohrweihe, Star, Stieglitz, Turmfalke) registriert.

Ergebnisse Reptilien

Bei den Erfassungen im Jahr 2021 konnten keine Individuen der Zauneidechse oder der Östlichen Smaragdeidechse im Bereich des geplanten Vorhabens bzw. in dessen Wirkraum nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechse und Östlicher Smaragdeidechsen sind somit mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Ohne Umsetzung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt sich als unversiegeltes Gelände mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Im Bereich der geplanten Zufahrt an der B 2 finden sich Versiegelungen durch Asphalt und Beton. Es findet eine intensive landwirtschaftliche Flächennutzung statt.

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes bleibt der derzeitige Zustand des Plangebietes in seiner Funktion als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich findet man ein aus Geschiebeböden bestehendes, ebenes bis schwach geneigtes Gelände, das vollständig unversiegelt ist und von Ackerflächen eingenommen wird. Das Gelände steigt von Süden zur Mitte hin an und fällt nach Norden wieder ab. Die Höhen im gesamten Geltungsbereich liegen zwischen ca. 61 m NHN und ca. 67 m NHN. Dabei liegen die höchsten Höhen im mittleren Gelände der Fläche. Die Bundesstraße B2 liegt unmittelbar südlich des Geltungsbereichs und verläuft von Nordosten nach Südwesten. In rund 200 m Entfernung verläuft nördlich die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring). Aktuell werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird eingenommen von glazifluviatilen Ablagerungen (Sand, Mergel) Insbesondere im zentralen Grundstücksteil treten



Schmelzwassersande mit Mächtigkeiten bis 5,40 m auf. Der Hauptbodentyp wird von Geschiebelehm bzw. -mergel gebildet.

Die Bodenkarte (GeoPortal LBGR Brandenburg, abgerufen April 2024) gibt für das Plangebiet überwiegend eine Braunerde-Fahlerde und Braunerden-Parabraunerden aus Lehmsand über Lehm an.

Zwei Baugrunderkundungen für den Grundstückserwerb ermittelten 2022 für die geplanten Industrieflächen eine Bodenabdeckung aus humosen Oberboden mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 0,4 m. Darunter befinden sich im zentralen Grundstücksteil gut tragfähige Schmelzwassersande in wechselnder Kornzusammensetzung mit Mächtigkeiten bis zu 5,40 m. Im südlichen Teil wurden keine und bis zu 1 m mächtige Schmelzwassersande angetroffen.

Im übrigen Geltungsbereich finden sich bis zur Endteufe bei 9 m unter GOK Geschiebemergel und -lehme. Fast durchgehend zeigen diese mindestens steifplastische Konsistenzen. Es handelt sich dabei um stark schluffige / stark tonige Sande sowie Schluffe und Tone.

Altlasten

Im Bereich des Vorhabengebietes befindet sich gemäß Auskunft vom 31.03.2022 des Umweltamtes des Landkreises Barnim keine im Altlastenkataster des Landes Brandenburg geführte Altlast.

Im Zuge der Baugrunderkundung aus 2022 erfolgte zusätzlich eine Überprüfung auf Bodenbelastungen. Bis auf zwei untersuchte Bodenmischproben sind alle untersuchten Bodenproben der Ackerböden als auch gewachsenen Böden unauffällig.

Zwei Mischproben zeigten erhöhte TOC-Gehalte im Feststoff, sowie erhöhte Arsengehalte auf, die jedoch nicht auf eine Altlast im Bereich des Untersuchungsbereichs schließen lassen. Die erhöhten Arsenwerte sind vermutlich auf einen geogenen Ursprung zurückzuführen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Bereich des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Einzige Ausnahme hiervon ist der Lindgraben, der südlich der B 2 verläuft.



Dieser ist jedoch gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde als stark bis sehr stark verändert einzustufen. Der Lindgraben führt lediglich temporär Wasser.

Die Abflussregulation des Vorhabensbereichs ist als hoch eingestuft, demnach trägt der Bereich nicht zu einer Erhöhung des Überschwemmungsrisikos bei, es ist kein relevanter Oberflächenwasserabfluss in Richtung des Lindgraben zu erwarten (vgl. 1.3.3).

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Böden als gering anzusehen (vgl. 1.3.3 und 2.1.3).

Gemäß den Baugrundgutachten sind im Plangebiet aufgrund der bindigen Böden schwebende Grundwasserleiter vorhanden, die je nach Wasserdargebot wasserführend sind. Die Oberfläche des obersten Grundwasserleiters ist bei hohen Grundwasserständen im Plangebiet bei ca. 60 m ü. NN zu erwarten (Quelle: https://maps.brandenburg.de/WebOffice/syn-server?project=GWM_www_CORE , abgerufen 06. April 2024). Insofern ist aufgrund der Geländehöhe des Plangebiets zwischen 63 und 65 m ü. NN von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 3 m auszugehen.

Die bodentechnischen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung im Geltungsbereich sind in der Regel gegeben, jedoch nicht optimal aufgrund der bindigen Bodenbeschaffenheit.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ein Freiland-Klimatop haben jedoch nur eine eingeschränkte Funktion für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung (vgl. 1.3.3).

Ohne eine Umsetzung der Planung bleibt der derzeitige Zustand des Plangebietes mit seinen positiven klimatischen Funktionen unverändert erhalten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird im Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde als mittel eingestuft (vgl. 1.3.3). Dem Vorhabensgebiet ist kein hohes Potential in Bezug auf das Landschaftsbild zuzurechnen, dies ist unter anderem mit der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der ebenen bis schwachen Neigung des Geländes, dem



benachbarten Gewerbegebiet, der BAB 10, der B2, der benachbarten Windenergieanlagen sowie mit dem benachbarten Sendemast zu begründen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Veränderungen für das Landschaftsbild.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet für das geplante Logistikzentrum ist umgeben von bedeutenden Verkehrswegen wie der Bundesstraße 2, der Landesstraße 200 und der Bundesautobahn 10. Diese Lage prädestiniert das Gebiet für industrielle Nutzungen aufgrund der guten Verkehrsanbindung, birgt jedoch auch Herausforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes.

Aktuell ist das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt, was bedeutet, dass derzeit kaum Geräuschemissionen von der Fläche ausgehen. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch bereits einige gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls zu einer gewissen Geräuschkulisse beitragen.

Aufgrund der Nähe zu den stark frequentierten Verkehrswegen ist das Gebiet durch Verkehrslärm bereits vorbelastet. Insbesondere die Bundesstraße 2 und die Bundesautobahn 10 tragen wesentlich zur Lärmbelastung bei. Die Berechnungen der Schallprognose zeigen, dass die Lärmgrenzwerte in bestimmten Bereichen bereits im Ist-Zustand überschritten werden, was insbesondere nachts zu einer erhöhten Geräuschbelastung führt

Licht

Vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabengebietes im Großraum Berlin ist bereits von einer erheblichen Lichtverschmutzung auszugehen. Ebenso wird durch das bereits bestehende Gewerbegebiet westlich der Vorhabenfläche mit einer nicht unerheblichen Lichtverschmutzung zu rechnen sein. Weitere Lichtemissionen entstehen durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 2 sowie der BAB 10.

Landschaftsbezogene Erholung

Das Vorhabengebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet, dem östlich befindlich Windrad und dem Sendemast, sowie der nördlich verlaufenden BAB 10 und der südlich verlaufenden B 2, der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen hohen Wert in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung auf. Weiterhin ist anzuführen, dass in der näheren Umgebung keine Wander- oder Radwege vorhanden sind.



Sollte die Planung nicht realisiert werden, ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine Veränderungen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Auch ist eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern im Umfeld des Geltungsbereichs aktuell nicht erkennbar.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich der Zustand von Kultur- und Sachgütern nicht verändern.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet wurden innerhalb einer artenschutzrechtlichen Prüfung bewertungsrelevante Arten nachgewiesen. Die 2024 erstellte Artenschutzrechtliche Prüfung formuliert folgende Auswirkungen für die Tiere:

Auswirkungen auf Vögel:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden bewertungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Durch das geplante Vorhaben ist jedoch nur mit Auswirkungen auf die europarechtlich geschützte Feldlerche zu rechnen.

Durch den Bau des Logistikzentrums kommt es zu einem Verlust und Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planbereich. Weiterhin kommt es durch Silhouettenbildung zum Funktionsverlust von Fortpflanzungsstätten in den angrenzenden Flächen. Aufgrund von Emission sind Vertreibungseffekte und Fluchtreaktionen nicht auszuschließen. Weiterhin geht auf der gesamten Fläche des Sondergebietes Nahrungsraum für viele Vogelarten verloren.

Für die betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass trotz des Verlustes an Fläche die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, da ähnliche Flächen in der Umgebung vorhanden sind und nur ein kleiner Teil der lokalen Population betroffen ist.

Die Wände großer Hallengebäude, wie sie durch den Bau des Logistikzentrums entstehen werden, können zur Gefahr für verschiedene Vogelarten werden, die das Gebiet durchqueren. Problematisch für Vögel sind durchsichtige Bereiche sowie stark spiegelnde Fassaden und Fenster, in denen sich Bäume und Büsche spiegeln. Nachts wandernde Zugvögel werden weiterhin bei Nebel oder starker Bewölkung von nach oben abstrahlenden Lichtquellen angezogen. Sie verlieren dann die Orientierung oder kollidieren mit Gebäuden.



Durch das geplante Vorhaben ist jedoch nur mit Auswirkungen auf die europarechtlich geschützte Feldlerche zu rechnen.

Auswirkungen auf Reptilien:

Als prüfrelevante Reptilienarten wurden Zauneidechsen und östliche Smaragdeidechsen erkannt.

Bei den Erfassungen im Jahr 2021, konnten keine Individuen der Zauneidechse oder der Östlichen Smaragdeidechse im Bereich des geplanten Vorhabens bzw. in dessen Wirkraum nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechse und Östlicher Smaragdeidechsen sind somit mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Es ist nicht mit Auswirkungen auf Reptilien zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird bis zu 80 Prozent der Fläche des Vorhabengebietes versiegelt und damit verbraucht. Dies entspricht einer Fläche von maximal ca. 14,72 ha.

Die gesamte Fläche von ca. 18,39 ha wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und entweder mit Gebäuden überbaut, als Verkehrsflächen versiegelt oder in Versickerungs- sowie Grünflächen umgewandelt.

Insofern wird die gesamte Fläche des Vorhabengebietes einer neuen Nutzung zugeführt und damit verbraucht.

2.2.3 Schutzgut Boden

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden die vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen.

Der vorhandene Oberboden wird im Zuge der Baumaßnahmen nicht verbraucht, sondern entweder auf dem Grundstück zur Herstellung der Versickerungsbecken bzw. der privaten Grünflächen verwendet. Überschüssiger Mutterboden wird möglichst hochwertig auf anderen Baustellen verwertet.

In den Bereichen, in denen in den Boden eingegriffen wird und eine Versiegelung erfolgt, wird die natürliche Bodenfunktion nahezu vollständig zerstört.

Die Filterwirkung der Böden auf den unversiegelten Versickerungs- sowie privaten Grünflächen wird gleich bzw. besser zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung sein. In den versiegelten Bereichen spielt die Filterwirkung keine Rolle mehr, da diese nicht mehr durchsickert werden.



In den Bereichen der privaten Grünflächen ist mit einer größeren Diversifikation des Bodenlebens zu rechnen, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Ebenso ist in diesen Bereichen mit einer geringeren Erosionsneigung und einer geringeren Bodenverdichtung im Vergleich zum jetzigen Zustand zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten. Insofern ergibt sich keine Veränderung im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Grundwasserneubildung

Vor dem Hintergrund der geringen Grundwasserneubildungsraten im Vorhabengebiet (vgl. 1.3.2 und 1.1.4) wird durch die geplante Versiegelung im Vorhabengebiet sowie die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswässern keine wesentliche negative Änderung der Grundwasserneubildung erfolgen.

Grundwasser

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein relevanter Eingriff in das Grundwasser verbunden. Insofern ergeben sich keine wesentlichen negativen Veränderungen durch die Errichtung des Logistikzentrums.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch den Entfall der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, entfällt auch das dort aktuell vorhandene Freiland-Klimatop und wird durch ein Gewerbe-, Industrie- und Verkehrs-Klimatop ersetzt. Hierdurch wird das bereits bestehende Gewerbe-, Industrie- und Verkehrs-Klimatop des vorhandenen Gewerbegebiets vergrößert.

Es entfallen also für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung bestehende Flächen.

Die Flächen des Vorhabengebietes haben jedoch nur eine eingeschränkte Funktion für die Frisch und Kaltluftfunktion, da diese nicht in einer der im Landschaftsplan von Ahrensfelde gekennzeichneten Frischluftbahnen liegen (vgl. 1.3.3 und 2.1.5).

Bei einer Umsetzung der Planung entfallen Flächen mit einer positiven klimatischen Funktion. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Entfall der Flächen Auswirkungen auf die östlich des Plangebietes verlaufende Frischluftbahn hat.



2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Realisierung des Logistikzentrums stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Dies ist durch die Errichtung des ca. 30 m über Grund hohen Hochregallagers sowie des 26 m über Grund hohen Logistikzentrums deren Ausdehnung sowie den dazugehörigen Nebengebäuden zu begründen.

Es ist jedoch nicht zu befürchten, dass grundlegende Eigenart des Landschaftsbildes zerstört wird. Dies ist mit der bereits vorhandenen industriellen bzw. gewerblichen Überprägung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet, die Windenergieanlagen, den Sendemast sowie die B 2 und die BAB 10 zu begründen.

Ebenso ist nicht zu befürchten, dass bestehende Sichtachsen zu besonderen landschaftlichen Objekten wie z.B. Kultur- oder Naturdenkmäler unterbrochen werden. Dies ist damit zu begründen, dass die jeweiligen Sichtachsen aus den umgebenden Siedlungsstrukturen bzw. Wander- und Feldwegen in der Umgebung des Plangebietes bereits durch die oben genannten Strukturen, jedoch insbesondere durch die B 2 und die BAB 10 zerschnitten wurden.

Insofern ist nicht von einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.2.7 Schutzgut Mensch

Lärm

Die Durchführung der Planung für das neue Logistikzentrum wird zu einer Zunahme des Lärms in der Umgebung führen, insbesondere durch den zusätzlichen Verkehrs- und Gewerbelärm. Die schalltechnische Untersuchung des Gutachtens hat detailliert aufgezeigt, welche Veränderungen zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Durch die Realisierung des Logistikzentrums wird ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erwartet, was sich direkt auf die Lärmbelastung entlang der umliegenden Straßen auswirken wird. Besonders betroffen sind die Bundesstraße 2, die Landesstraße 200 und die Straße „Amboßweg“. Die zusätzlichen Fahrbewegungen der Lkw, die das Logistikzentrum anfahren, führen zu einer Erhöhung der Geräuschpegel. Am Immissionsort „Bernauer Straße 4“ wurde eine Geräuscherhöhung von 0,2 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert. Diese Erhöhung ist zwar gering, trägt jedoch zu einer Verschärfung der bereits bestehenden gesundheitsgefährdenden Geräuschbelastung bei.



Gewerbelärm

Der Betrieb des Logistikzentrums wird kontinuierlich Schallemissionen erzeugen, sowohl durch die Fahrbewegungen der Lkw als auch durch die Verladetätigkeiten und den Betrieb der Anlagentechnik. Das Logistikzentrum soll an sieben Tagen in der Woche rund um die Uhr betrieben werden, was zu einer konstanten Geräuschkulisse führt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Geräuscheinwirkungen im Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) schalltechnisch verträglich sind, da die Immissionsrichtwertanteile und die zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwertanteile für die Zusatzbelastung teilweise erreicht, jedoch ebenfalls eingehalten. Um sicherzustellen, dass auch nachts die Lärmbelastung minimiert wird, ist die Zahl der Lkw-Andienungen auf 16 Lkw pro voller Nachtstunde zu beschränken.

Schutzmaßnahmen

Um die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, sind verschiedene Schutzmaßnahmen geplant. Passive Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle des Logistikzentrums sollen sicherstellen, dass die Innenräume vor übermäßigem Lärm geschützt sind. Diese Maßnahmen sind notwendig, um den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gerecht zu werden und einen ausreichenden baulichen Schallschutz zu gewährleisten.

Gesamtbewertung

Insgesamt wird die Durchführung der Planung zu einer moderaten Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung führen. Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrslärmbelastung entlang der Bundesstraße 2 und der Bundesautobahn 10 ist die zusätzliche Lärmbelastung durch das Logistikzentrum als geringfügig einzustufen. Die schalltechnisch günstige Erschließung des Plangebiets trägt dazu bei, dass die zusätzlichen Verkehre hauptsächlich über bereits stark frequentierte Straßen geführt werden, wodurch die zusätzliche Lärmbelastung relativ gering bleibt. Ein Großteil der Verkehre wird zur Bundesautobahn 10 geleitet, was die Belastung auf eine bereits höher belastete Straße verlagert.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die ermittelte Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Gesundheitsgefährdung an der Wohnnutzung „Bernauer Straße 4“ zwar vorhanden, jedoch als verträglich eingestuft wird. Es sind weder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, noch löst die Planung einen Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach aus. Die Planung des Logistikzentrums kann somit unter



Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen realisiert werden, ohne dass die Lärmbelastung in der Umgebung unzumutbar erhöht wird.

Licht

Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen erheblichen Lichtverschmutzung (vgl. 2.1.7) ist nicht mit einer spürbaren Verschlechterung der bestehenden Situation durch die Umsetzung des Logistikzentrums zu rechnen.

Landschaftsbezogene Erholung

Aktuell weist das Plangebiet keine Qualität im Hinblick auf die landschaftsbezogene Erholung auf (vgl. 2.1.7), insofern führt die Umsetzung des Vorhabens in diesem Punkt nicht zu einer Verschlechterung der aktuellen Situation.

Fazit

Durch die Umsetzung der Planung eines Logistikzentrums ergeben sich keine wesentlichen Verschlechterungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Bei Durchführung der Planung ist nicht zu erwarten, dass sich Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter

Aufgrund der vorliegenden Prognose sind keine Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

2.2.10 Nicht relevante Kriterien

Nicht relevant für diese Planung sind die Auswirkungen (gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 b) infolge:

- zu Buchstabe aa): von Abrissarbeiten,
- zu Buchstabe cc): von Emissionen von Erschütterungen, Wärme, Strahlung, Belästigungen,
- zu Buchstabe dd): von Abfällen und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu Buchstabe ee): von Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen),



- zu Buchstabe ff): der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- zu Buchstabe gg): von Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu Buchstabe hh): der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Einige der Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen, andere über vertragliche Regelungen gesichert. Weiterhin werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches und auf externen Flächen vorgesehen sind, dargestellt.

2.3.1 Naturschutzrechtliche Kompensation

2.3.2 Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutz von Vögeln

Bauzeitenbeschränkung

Um Individuenverluste durch eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Gelegen zu begrenzen, dürfen Gehölzfällungen und die Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.09. bis 28. / 29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG, vorgenommen werden.

Vermeidung von Vogelschlagrisiko

Durchsicht und Spiegelung an Außenseiten von Fenstern und Fassaden sind durch Markierung zu reduzieren.

Bei der notwendigen Beleuchtung des Logistikbetriebs ist das Licht auf die zu beleuchtenden Flächen oder Objekte zu bündeln. Eine Abstrahlung nach oben ist möglichst zu vermeiden, um nachts wandernde Zugvögel nicht anzuziehen und Kollisionen mit Gebäuden zu vermeiden.

Grünordnerische Maßnahmen



Die grünordnerischen Maßnahmen, die für das geplante Logistikzentrum in Ahrensfelde vorgesehen sind, stellen ein durchdachtes Konzept dar, das nicht nur auf die ästhetische Integration des Bauvorhabens in die umgebende Landschaft abzielt, sondern auch erhebliche positive Auswirkungen auf die Umwelt hat. Konkret sieht das Konzept die umfassende Begrünung der Freiflächen, die Anlage von Versickerungsbecken und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor, um eine positive ökologische Bilanz des Vorhabens sicherzustellen und die Integration in die umgebende Landschaft zu fördern.

Durch die Kombination von Anpflanzungen, der Anlage von Versickerungsbecken und der Auswahl standortangepasster, heimischer Pflanzenarten tragen diese Maßnahmen in vielfältiger Weise zum Umwelt- und Naturschutz bei. Die folgende Bewertung fasst die wesentlichen ökologischen Vorteile zusammen:

- Förderung der Biodiversität:

Die Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten aus den vorgegebenen Pflanzlisten trägt zur Erhaltung und Förderung der lokalen Biodiversität bei. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Einsaat von Blumen- und Kräuterrasen bieten Lebensraum und Nahrungsquellen für eine Vielzahl von Tierarten.

- Verbesserung des Mikroklimas und CO₂-Bindung:

Die umfangreichen Grünflächen und Baumpflanzungen verbessern das Mikroklima auf dem Gelände und in dessen Umgebung, indem sie zur Kühlung beitragen und die Luftqualität durch Bindung von CO₂ und anderen Schadstoffen verbessern.

- Regenwassermanagement und Grundwasserneubildung:

Durch die geplanten Versickerungsbecken wird Niederschlagswasser aufgefangen und vor Ort versickert, was zur Entlastung der Kanalisation beiträgt und die Grundwasserneubildung fördert. Die naturnahe Gestaltung der Becken mit flachen Böschungen und die Verwendung von Sickerrasen unterstützen zusätzlich die Reinigung des Wassers.

- Landschaftliche Einbindung und ästhetische Aufwertung:

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zur harmonischen Einbindung des Logistikzentrums in die Landschaft bei und werten das Erscheinungsbild des Areals auf. Die Schaffung von Grünzonen und die Anlage von Bepflanzungstreifen entlang der Verkehrswege verbessern zudem die visuelle Qualität des Umfeldes.

- Nachhaltige Landnutzung und Schutz des Bodens:

Durch die gezielte Auswahl der Pflanzen und die Gestaltung der Grünflächen wird der Boden geschützt und seine natürlichen Funktionen, wie Filterung und Speicherung von Wasser, werden unterstützt. Die Anlage von Versickerungsmulden trägt zudem zur Vermeidung von Bodenerosion bei.

Die Anlage von Blumen- und Kräuterrasen, die Auswahl spezifischer Saatmischungen für Grünflächen sowie die sorgfältige Planung der Versickerungsbecken mit angepassten Böschungsneigungen und der Eingrünung durch standortheimische Sträucher gewährleisten, dass das Gelände als wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten fungiert. Die Schaffung dieser neuen Biotope stellt sicher, dass Tiere und Pflanzen auch in einem von menschlicher Nutzung geprägten Umfeld überleben und gedeihen können.

Darüber hinaus fördern die geplanten Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen die ökologische Vernetzung innerhalb des Areals und mit der angrenzenden Landschaft, wodurch Wander- und Ausbreitungswege für Tiere erhalten bleiben und eine Fragmentierung von Lebensräumen verhindert wird. Die Maßnahmen bieten nicht nur unmittelbare Rückzugs- und Nahrungsgebiete für die lokale Fauna, sondern unterstützen auch langfristig die Stabilität und Resilienz ökologischer Systeme in der Region.

Insgesamt leisten die grünordnerischen Maßnahmen damit einen bedeutenden Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit des Projekts. Sie fördern die Resilienz des Ökosystems, unterstützen die Klimaanpassung und tragen zur Erhöhung der Lebensqualität für Mensch und Tier bei.

2.3.3 Maßnahmen Schutzgut Fläche

Begrenzung von Versiegelung

Es ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Damit wird die Versiegelung von Flächen beschränkt.

2.3.4 Maßnahmen Schutzgut Boden

Begrenzung von Versiegelung

Es ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8 sowie die Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen vorgesehen. Die Angaben beschränken die zu überbauende bzw. zu versiegelnde Fläche und minimieren so die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Schutz von Mutterboden



Der Schutz von Mutterboden nach § 202 BauGB kann durch eine geordnete Lagerung während der Bauzeiten gewährleistet werden. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Sollte sich eine Verdichtung der Böden nicht vermeiden lassen, sind diese nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu lockern. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.

2.3.5 Maßnahmen Schutzgut Wasser

Versickerung

In den Randbereichen des Logistikzentrums werden sechs Versickerungsbecken vorgesehen, um zur Grundwasserneubildung beizutragen und somit den natürlichen Bodenwasserhaushalt zu erhalten. Zusätzlich werden zwei Versickerungsrigolen unterhalb des Logistikzentrums eingeplant, die eine zusätzliche Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

2.3.6 Maßnahmen zum Schutzgut Luft und Klima

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima sind für den Bebauungsplan keine Schutzmaßnahmen festzusetzen. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können durch das Anpflanzen von flächigen Gehölzbeständen entlang der Grenzen und Bäumen auf Stellplatzanlagen und verbleibenden Freiflächen vermieden werden

2.3.7 Maßnahmen Schutzgut Landschaft

Die geplanten Anpflanzungen von Gehölzbeständen und Heckenstrukturen tragen zu einer Eingrünung des Gebietes bei und mindern ein störendes Hervortreten in der Landschaft.

Die Ausrichtung des Gebäudekörpers in Nord-Süd-Richtung und die gestufte Bauweise tragen positiv zum Landschaftsbild bei, da sie bessere Eingliederung des Bauwerks in die Umgebung ermöglichen. Diese Orientierung und Gestaltung mindern den visuellen Einfluss des Gebäudes, indem sie für eine geringere Sichtbarkeit sorgen und die Integration in bestehende landschaftliche Strukturen erleichtern. Zudem ermöglicht die gestufte Bauweise eine Abstufung der Bauhöhen, was zu einer aufgelockerten und weniger dominanten Erscheinung des Gebäudes im Landschaftsbild führt.



Das Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen und verbleibenden Freiflächen des Sondergebietes sowie die naturnahe Gestaltung der Versickerungsbecken dienen ebenso einer Durchgrünung und damit landschaftlichen Einbindung des Logistikzentrums.

2.3.8 Maßnahmen Schutzgut Mensch

Der Betrieb des geplanten Logistikzentrums ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, entsprechend den Ausführungen im Gutachten, konfliktfrei möglich. Auch sind durch die zu erwartenden Lichtemissionen, die auf dem Gelände des künftigen Gewerbegebietes entstehen, keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der bereits vorhandenen Lichtverschmutzung sowie den großen Abständen zu Immissionsorten zu erwarten.

Es sind keine Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für das Schutzgut Mensch notwendig, da sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

2.3.9 Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Planungsstand keine Betroffenheit gegeben ist. Sollte im Rahmen von Bauarbeiten Bodendenkmäler angetroffen werden, wird unverzüglich die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim informiert und das weitere Vorgehen abgestimmt.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden auch mögliche alternative Gewerbestandorte untersucht. In Frage kam hierbei insbesondere die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Blumberg, sowie potentielle Flächen entlang der BAB A 10. Bei allen Standortalternativen überwogen die Nachteile einer dortigen Gewerbeentwicklung insbesondere hinsichtlich naturschutzfachlicher, verkehrlicher sowie umweltrelevanter Belange.

Eine kleinteilige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes wird von der Gemeinde nicht angestrebt, da der konkrete Ansiedlungswunsch des Vorhabenträgers und die vorliegende Planung aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich vertretbare gewerbliche Entwicklung darstellt, und die vertraglich garantierte ganzheitliche und vollständige Umsetzung der Planung ein höheres Gewicht besitzt als eine offene und nicht absehbare Entwicklung an diesem Standort.

Durch die Vorhabenbezogenheit werden zudem die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde besitzt ihrerseits die Gewissheit, dass

das Vorhaben in der vorliegenden Form umgesetzt wird und entsprechende Steuereinnahmen generiert werden können.

Im Rahmen der Bewertung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurden alternative Erschließungsmethoden eingehend betrachtet. Dabei fokussierte sich die Untersuchung auf drei unterschiedliche Varianten zur optimalen Anbindung des geplanten Logistikzentrums an das bestehende Straßennetz. Diese detaillierte Analyse basierte auf der verkehrstechnischen Untersuchung der Ramboll Deutschland GmbH, welche aktuelle Verkehrserhebungen heranzog, um die Auswirkungen des Logistikzentrums auf die umliegende Infrastruktur zu evaluieren.

Die ausgewählte Variante, die eine Direktanbindung an die Bundesstraße B2 vorsieht, erwies sich als besonders vorteilhaft für die Abwicklung der generellen Lieferverkehre, die von der Autobahn A10 zum Plangebiet führen. Diese Option bietet nicht nur eine effiziente Lösung zur Bewältigung der Verkehrsströme, sondern berücksichtigt auch die hohe Belastung der Bundesstraße B2 während der Spitzenstunden, indem sie die Verkehrsflüsse direkt von der Autobahn zum Gewerbegebiet lenkt und so potenzielle Rückstaus minimiert.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Entscheidung war die Betrachtung der räumlichen Gegebenheiten und infrastrukturellen Voraussetzungen, einschließlich der vorhandenen und potenziellen Verkehrsbelastungen. Die präferierte Anbindungsoption berücksichtigt die prognostizierten Verkehrsströme, die durch das geplante Logistikzentrum generiert werden, und trägt damit zu einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur bei. Durch die direkte Anbindung an die B2 können die Lieferverkehre effizient zum Plangebiet geführt werden, was eine wesentliche Voraussetzung für die reibungslose Logistikoperationen und die Sicherstellung der Verkehrssicherheit in der Region darstellt.

Aufgrund der genannten Erwägungen überwiegen aus Sicht der Gemeinde die Vorteile der vorliegenden Vorhabenplanung in Bezug auf Naturschutz, Landschaftsschutz, städtebauliche Einbindung, Lärmschutz und Erschließung und stellt somit die Vorzugsvariante dar.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.



3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Fauna

Auf Basis des vorgefundenen Habitatpotenzials und einer Abschichtung wurden Datenerhebungen zu Vögeln und Reptilien durchgeführt. Die Begehungen fanden zwischen März und August 2021 statt. Die Bearbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) orientiert sich an der Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP; BMVBS 2011).

Auf Basis des vorhandenen Habitatpotenzials wurden Primärdatenerfassungen zu den Artengruppen Vögeln und Reptilien als erforderlich erachtet und durchgeführt.

Die Erfassungen zu den Vogelbeständen erfolgten anhand der Lautäußerungen und durch Sichtbeobachtungen, die durch den Einsatz von Ferngläsern unterstützt wurden. Das Untersuchungsgebiet wurde systematisch in so engen räumlichen Abständen begangen, dass das gesamte Gebiet optisch und akustisch abgedeckt wurde. Dabei erfolgte die Aufnahme aller relevanten Verhaltensmuster der beobachteten Vogelarten. Es wurden in 6 Tagen insgesamt 6 Erfassungen durchgeführt.

Zur Aufnahme der Reptilien wurden flächig alle als Sonnenplätze geeigneten Strukturen (Böschungen, Ruderal- und Sukzessionsflächen usw.) gezielt kontrolliert sowie regelmäßig Holzreste und größere Steine gewendet. Die Begehungen erfolgten tagsüber bei geeigneter Witterung zwischen Mitte April und Mitte August 2024. Es wurden an 4 Tagen insgesamt 5 Erfassungen durchgeführt.

Boden und Wasser

Die Untersuchungen des Untergrunds und der hydrologischen Bedingungen wurden von der bgm Baugrundberatung GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse stützen sich auf zwei umfassende Berichte, datiert auf den 5. Oktober 2022, für die Fluren 257 und 292 (Dokument 22-270) sowie für die Fluren 254 und 255 (Dokument 22-148), ergänzt durch einen dritten Bericht zur Versickerungsfähigkeit, der ebenfalls durch die bgm Baugrundberatung GmbH durchgeführt wurde (Dokument 23-190).

Im Rahmen dieser Erhebungen wurden spezifische geotechnische Untersuchungen, einschließlich Versickerungsversuchen in Baggerschürfen, durchgeführt. Die Versuche zielten darauf ab, die Durchlässigkeit des Bodens zu bestimmen, was für die Planung der Niederschlagswasserversickerung von zentraler Bedeutung ist.



Verkehr

Die Verkehrsanalyse basiert auf umfassenden Verkehrszählungen, die an verschiedenen Knotenpunkten in der Umgebung des geplanten Logistikzentrums durchgeführt wurden. Ziel war es, ein detailliertes Verständnis der bestehenden Verkehrsbewegungen zu erhalten und die potenziellen Auswirkungen des neuen Logistikzentrums auf die lokale und regionale Verkehrssituation zu analysieren.

Durchgeführte Verkehrszählungen:

Bundesstraße B2/Spenglerstraße: Durchgeführt am 23. September 2020, zeigte eine Belastung von 23.430 Kfz über 13 Stunden, mit einem Anteil des Schwerverkehrs von 6,6%. Die Spitzenbelastung lag bei 2.015 Kfz/h während der Morgenstunde und 2.519 Kfz/h während der Nachmittagsspitze.

Bundesstraße B2/Landesstraße L200/Bundesautobahn A10: Zählung am 1. September 2020, ergab eine Gesamtbelastung von 24.971 Kfz über 13 Stunden. Die Analyse identifizierte eine Frühspitze von 2.103 Kfz/h und eine Nachmittagsspitze von 2.527 Kfz/h.

Bundesstraße B2/Karl-Marx-Straße: Die Verkehrszählung vom 29. September 2020 dokumentierte einen Tagesverkehr von 17.191 Kfz über 13 Stunden, mit einer morgendlichen Spitzenstunde von 1.318 Kfz/h und einer nachmittäglichen Spitzenstunde von 1.719 Kfz/h.

Analysemethodik:

Die Verkehrszählungen wurden in 15-Minuten-Intervallen durchgeführt, um die Verkehrsdichte und -verteilung genau zu erfassen. Die Auswertung der Daten erfolgte getrennt nach Fahrzeugarten und Richtungen, um detaillierte Erkenntnisse über das Verkehrsaufkommen zu gewinnen.

Bewertung der Verkehrsauswirkungen:

Die ermittelten Daten dienen als Basis für die Bewertung der Verkehrsauswirkungen des geplanten Logistikzentrums. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Kapazität der bestehenden Verkehrsinfrastruktur gelegt, sowie auf die Notwendigkeit von Verkehrsmanagementmaßnahmen, um mögliche negative Auswirkungen auf die Verkehrsflüsse und die Verkehrssicherheit zu minimieren.

Lärm

Die Untersuchungen zum Lärm wurden durch die Konzept dB plus GmbH, Bericht-Nr. 24039-01, Stand 15.07.2024, durchgeführt.



Die Immissionsprognose von Anlagenlärm erfolgt nach der TA Lärm (detaillierte Prognose). Zur Durchführung der Ausbreitungsberechnungen wird als Berechnungsvorschrift die DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999 herangezogen.

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wird von einer sehr hohen Auslastung des Logistikzentrums ausgegangen, um auch für einen besonders betriebsintensiven Tag den Schutz der Anwohner vor Lärm zu gewährleisten. Ebenso werden im Modell im Hinblick auf Emissionszeiten und -daten konservative Annahmen getroffen. Alle Emissionsdaten der berücksichtigten Schallquellen basieren auf autorisierten Daten und validierten Studien. Es handelt sich mitunter um maximale Annahmen, da die Schalleistungspegel teilweise aus veröffentlichten Studien aus dem Jahr 1995 stammen und technische Neuerungen in den Ansätzen nicht enthalten sind.

Die Zunahme des Verkehrslärms ist bei Planvorhaben einzelfallbezogen zu beurteilen. Wichtigstes Kriterium ist hier der Ursachenzusammenhang. Ein Planvorhaben bedingt stets eine Verkehrszunahme und somit auch eine Zunahme des Verkehrslärms. Der räumliche Bezug einer planbedingten Zunahme des Verkehrslärms ist dabei so zu wählen, dass ein eindeutiger Ursachenzusammenhang besteht. Das bedeutet, dass Mehrverkehre dem Planvorhaben noch eindeutig zuzuordnen sein müssen.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wird auf die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19, Ausgabe 2019, eingeführt durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020 vom 24. November 2020 zurückgegriffen.

Die zur Berechnung der Straßenverkehrsemissionen maßgebliche durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die A 10 wird den durch die Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) zur Verfügung gestellten Daten aus dem Jahr 2019 entnommen und zur Berechnung nach den RLS-19 entsprechend aufbereitet.

Die zur Berechnung der Straßenverkehrsemissionen maßgebliche durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die B 2 (Bereich L 200 bis A 10) und die L 200 wird den durch das Geoportal Brandenburg zur Verfügung gestellten Daten aus dem Jahr 2015 bzw. 2021 entnommen und zur Berechnung nach den RLS-19 entsprechend aufbereitet.

In dem Gutachten sind die berücksichtigten Verkehrsmengen und die unterschiedlichen Lkw- und Krad-Anteile für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall dargestellt. Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen wurden an die nächstgelegenen vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen repräsentative Immissionsorte gelegt.



Für den Prognose-Nullfall werden die Ergebnisse der im Plangebiet durchgeführten Verkehrszählungen unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsänderung für den Prognosehorizont 2030 berechnet. Der Prognose-Planfall berücksichtigt die Verkehrsbelastungen, die sich durch die Überplanung des Geländes ergeben unter Berücksichtigung der Verkehrsabschätzung (planbedingter Mehrverkehr) und der zu erwartenden Verkehrsverteilung.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Gemeinde prüft nach 2 Jahren, ob der mit der Planung verbundene Eingriff in den verschiedenen Teilen des Plangebietes durchgeführt wurde. Ist dies erfolgt, wird von der Gemeinde festgestellt, ob die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zudem überwacht die Gemeinde, ob eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und artenschutzrechtlichen Hinweise erfolgt ist. Eine Anwuchsüberwachung der Anpflanzungen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung wird erneut nach 3 Jahren durchgeführt.

Das Monitoring findet entsprechend den fachlichen Erfordernissen statt und ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Weiterhin überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Projekts „Logistikzentrum Ahrensfelde“ der Lidl Immobilien GmbH & Co. KG wird ein Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht ist Teil der umfassenden Planungs- und Prüfungsprozesse, die gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt werden.

Das Plangebiet für das neue Logistikzentrum befindet sich nördlich von Lindenberg im Landkreis Barnim und schließt an bedeutende Verkehrsadern wie die Bundesstraße B2 und die Bundesautobahn 10 an. Mit dem Vorhaben soll eine moderne und effiziente logistische Infrastruktur geschaffen werden, die den Anforderungen des Warenverkehrs insbesondere im Raum Nordbrandenburg sowie im Großraum Berlin gerecht wird und zugleich einen Beitrag zum Umweltschutz leistet.

Zentrale Ziele des Bebauungsplans sind die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für das Logistikzentrum und die landschaftsverträgliche Einbindung des Vorhabens.



Ein besonderer Fokus liegt auf der nachhaltigen Gestaltung der Wasserwirtschaft, insbesondere der Versickerung von Oberflächenwasser, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen.

Das Logistikzentrum wird für die Lagerung und Verteilung von Trocken- und Kühlwaren konzipiert und soll durch einen 24-Stunden-Betrieb eine reibungslose Versorgung sicherstellen. Nebenanlagen und infrastrukturelle Maßnahmen, wie ein Mitarbeiterparkhaus und optimierte Verkehrsflächen, ergänzen das Vorhaben.

Umweltschutzaspekte, insbesondere der Schutz von Tieren und Pflanzen, Wasser, Boden und Landschaft, sowie die Minimierung von Lärm und Lichtemissionen, stehen im Fokus der Planung. Der Umweltbericht zeigt, dass das Plangebiet keine schützenswerten Gebiete oder Biotope beinhaltet und keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich potenzieller Umweltauswirkungen vorgeschlagen, um eine umweltverträgliche Realisierung des Projekts zu gewährleisten.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, doch die gewählte Lösung bietet die beste Balance aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen. Die Gemeinde Ahrensfelde unterstützt das Vorhaben, da es neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch Umweltschutzaspekte berücksichtigt und durch eine verantwortungsvolle Planung und Umsetzung zur regionalen Nachhaltigkeit beiträgt.