

**Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst**  
**Region Hannover**

# **Bebauungsplan Nr. 164**

## **„Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“**

### **Begründung**

### **Vorentwurf**

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (1) BauGB und

die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB

Verf.-Stand: §§ 3(1) + 4(1) BauGB §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Begründung: 31.03.2014

Plan: 31.03.2014

Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen  
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



# INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
2 Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage.....	2
2.2 Bestand.....	2
3 Planungsvorgaben.....	4
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm .....	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
3.2 Örtliche Planungen.....	7
3.2.1 Flächennutzungsplan .....	7
3.2.2 Bebauungsplan.....	7
4 Entwurfsplanung Friedrich-Loeffler-Institut.....	8
5 Städtebauliche Daten .....	8
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3 Baugrenzen .....	10
6.4 Verkehrsflächen.....	11
6.4.1 Private Straßenverkehrsfläche .....	11
6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	11
6.5 Grünflächen.....	11
6.6 Flächen zum Anpflanzen.....	12
6.7 Immissionsschutz .....	12
6.7.1 Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition.....	12
6.7.2 Schallimmissionen .....	13
6.8 Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke .....	13
7 Ver- und Entsorgung.....	14
7.1 Versorgung .....	14
7.1.1 Löschwasserversorgung.....	14
7.1.2 Trinkwasserversorgung .....	14
7.1.3 Strom- und Gasversorgung .....	14
7.1.4 Telekommunikation .....	14
7.2 Entsorgung .....	14
7.2.1 Oberflächenentwässerung.....	14
7.2.2 Schmutzwasserentsorgung .....	15

7.2.3	Abfallentsorgung.....	15
8	Bodenordnende Maßnahmen.....	15
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	15
9.1	Auswirkungen auf die Umgebung .....	15
9.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange.....	16
9.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange.....	16
9.4	Auswirkungen auf Umweltbelange.....	16
10	Hinweise und Nachrichtliche Übernahme .....	16
10.1	Denkmalschutz.....	16
10.2	Altlasten.....	17
10.3	Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf .....	17
10.4	Gewässer III. Ordnung .....	17
<b>TEIL 2:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	18
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	18
2.1	Fachgesetze .....	18
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	18
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff .....	18
2.1.3	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....	18
2.2	Fachplanungen.....	19
2.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005)....	19
2.2.2	Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2012).....	19
2.2.3	Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (LP 2007) .....	20
2.2.4	Flächennutzungsplan Neustadt a. Rbge. ....	20
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	20
3.1	Schutzgebiete.....	21
3.1.1	Landschaftsschutzgebiet „Suttdorfer Bruchgraben“ (LSG H064) .....	21
3.2	Schutzgüter .....	23
3.2.1	Schutzgut Mensch .....	23
3.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz .....	25
3.2.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	31
3.2.4	Schutzgut Boden .....	31
3.2.5	Schutzgut Wasser .....	32
3.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	34
3.2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	34
3.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	35
3.2.9	Wechselwirkungen .....	35
3.2.10	Eingriffsbilanzierung .....	36
4	Entwicklungsprognosen.....	38

4.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	38
4.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	39
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	39
5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	39
5.1.1	Schutzgut Mensch .....	39
5.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	39
5.1.3	Schutzgut Boden und Wasser .....	40
5.1.4	Schutzgut Klima/Luft.....	40
5.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	40
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	40
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes.....	41
7	Zusätzliche Angaben .....	42
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	42
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	42
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	42
<b>TEIL 3:</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>46</b>

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist heute einer der größten Immobilienbesitzer Deutschlands und DER Immobiliendienstleister des Bundes. Die Sparte Facility Management ist mit derzeit über 3.000 Beschäftigten an zehn Hauptstellen und an 51 Standorten verantwortlich für rund 4.400 Dienstliegenschaften mit insgesamt 37,4 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche sowie etwa 40.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum des Bundes ist es die Aufgabe der BImA, den Immobilienbestand nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verwalten und zu bewirtschaften. Im Mittelpunkt der strategischen Planungen und Aufgaben steht primär die ressortübergreifende Umsetzung und Weiterentwicklung des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM). Hinter diesem Begriff verbirgt sich ein transparentes, wert- und kostenoptimiertes Immobilienmanagement. Neben den klassischen Leistungen wie kaufmännischem, technischem und infrastrukturellem FM sind die Wahrnehmung und Umsetzung von Bauherrenaufgaben für den Bund und die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke weitere Bestandteile des Leistungsspektrums der BImA. Der Neubau des Friedrich-Loeffler-Institutes am Standort Mecklenhorst ist eines der bedeutenden Neubauvorhaben der BImA, die als Bauherr und Maßnahmenträger die Belange des Institutes koordiniert und das Neubauvorhaben eigenverantwortlich umsetzt.

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit (FLI), umfasst elf Institute an sechs Standorten. Das Institut forscht entsprechend dem gesetzlichen Auftrag zu allen Aspekten der Gesundheit Lebensmittel liefernder Tiere. Zudem wird grundlagen- und anwendungsbezogene Forschung betrieben.

Zurzeit hat das Institut für Nutztiergenetik seinen Standort in Neustadt a. Rbge. (Mariensee / Mecklenhorst), das Institut für Tierernährung (ITE) befindet sich in Braunschweig und das Institut für Tiererschutz und Tierhaltung (ITT) in Celle. Es ist beabsichtigt, die drei Institute in Neustadt a. Rbge. zusammenzufassen. Damit soll eine Verbesserung der Multifunktionalität der Anlagen erfolgen sowie das Zusammenwirken und die Mehrfachnutzung der Ressourcen ausgebaut werden. Von dieser Maßnahme wird eine deutliche Reduzierung der bislang erforderlichen Tierbestände erwartet. Die Flächen des bestehenden Instituts am Standort Mecklenhorst sowie daran angrenzende Flächen (Erweiterung) befinden sich im Eigentum der BImA.

Für die Zusammenführung der drei Institute in Neustadt-Mecklenhorst ist eine Erweiterung dieses Standortes erforderlich. Die neu zu errichtenden Anlagen werden speziell für die Forschung auf dem Gebiet der Nutztierhaltung zur Tierernährung, konventionellen Tierhaltung, dem Tierschutz und der Tierzucht ausgerichtet sein.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ erforderlich. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. (Mecklenhorst) gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange der Landwirtschaft,

- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den überwiegenden Planbereich sowie für eine weitere Fläche südlich der Kreisstraße die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemarkung Stadt Neustadt a. Rbge. (Mecklenhorst). Der Ort Mecklenhorst ist geprägt durch das bestehende Friedrich-Loeffler-Institut mit seinem Gebäudebestand und den zugehörigen Flächen nördlich und südlich der Mecklenhorster Straße (K 314). Südlich der K 314 befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet eine kleine Wohnsiedlung. Der Siedlungsbereich der Kernstadt befindet sich in weiterer Entfernung und ist räumlich durch landwirtschaftliche Flächen von Mecklenhorst abgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Mecklenhorster Straße (K 314) und umfasst einen Teil des bestehenden Institutsgeländes im Bereich der Straße „Am Föhrkamp“ sowie eine daran angrenzende Ackerfläche. Umgebend befinden sich weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich im Wesentlichen an vorhandenen Flurstücks- bzw. Nutzungsabgrenzungen. Der Geltungsbereich umfasst Teile mehrerer Flurstücke der Flur 29 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 ersichtlich.

### 2.2 Bestand

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 20 ha ein. Der größere Teil besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche.

Der kleinere Teil östlich und westlich der Privatstraße „Am Föhrkamp“ wird bereits vom Friedrich-Loeffler-Institut genutzt. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen bestehen aus 5 ähnlich dimensionierten Baukörpern mit freistehenden Nebenanlagen.

Die Erschließung des Forschungsinstituts erfolgt von der Mecklenhorster Straße (K 314) aus über die Straße „Am Föhrkamp“. Daneben wird die Straße zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen genutzt.

Die Straße „Am Föhrkamp“ ist als Birkenallee ausgebildet. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft ein Graben mit lückigem Gehölzbestand. Im Bereich der bereits durch das Institut genutzten Grundstücke befinden sich vereinzelt Baumstellungen.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Mecklenhorster Straße (K 314), die zum Plangebiet hin einen Grünstreifen mit Baumreihe aufweist.



Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: Google-Maps)



Mecklenhorster Straße (K 314) südwestlich des Geltungsbereiches



Ackerfläche des Geltungsbereiches von Südwesten



*Erschließungsstraße „Am Föhrkamp“ von Norden*



*Baukörper des Institutes entlang der Straße „Am Föhrkamp“, Blick Richtung Süden*

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

##### 3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2012) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (vgl. Pkt. 1.1 02 LROP).

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (vgl. Pkt. 2.2 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und

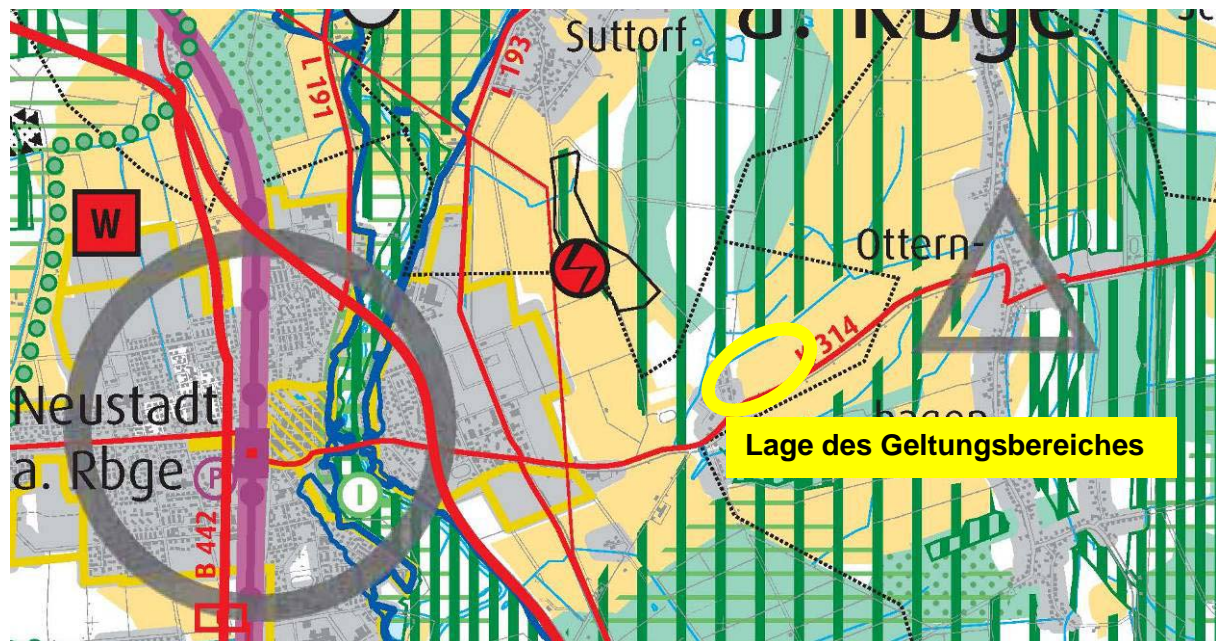


die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für die Region Hannover ist, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren (vgl. Pkt. D 1.5 02 RROP).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. gehört als Teil der Region Hannover zum Ordnungsraum. Sowohl die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als auch die Lebens- und Umweltqualität sollen hierin erhalten und weiterentwickelt werden (vgl. Pkt. D 1.4 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Region Hannover

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (westlich und östlich der Straße „Am Föhrkamp“) ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Die Ackerfläche im Osten des Plangebietes ist Teil eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft. Die Ausweisung erfolgte aufgrund einer relativ hohen natürlichen Ertragsqualität des Bodens. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 3.2 02 RROP).

Südlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße 314. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (vgl. Pkt. D 3.6.3 03 RROP).

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 2.1 04 RROP).

### **3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Forschungsinstitutes des Bundes am Standort Mecklenhorst geschaffen.

Für die Erweiterung des Institut-Standortes ist die Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerfläche erforderlich. Da die Fläche direkt an die bestehenden Instituts-Flächen sowie an eine Kreisstraße angrenzt, handelt es sich hierbei jedoch weder um einen naturbetonten noch um einen von Lärm unbeeinträchtigten Bereich.

Das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft wird dennoch insofern beeinträchtigt, als eine Ackerfläche eine Umnutzung erfährt. Andererseits unterstützt die geplante Nutzung die Landwirtschaft, da mit dem Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit konkret die Entwicklung landwirtschaftlicher Nutztiere erforscht und verbessert wird (Tierernährung, -haltung, -schutz und -zucht).

Die angrenzenden Flächen können weiterhin ohne Beeinträchtigung für die Landwirtschaft genutzt werden. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem neuem Baugebiet werden Pufferzonen in Form von Grünflächen festgesetzt. Damit wird auch dem angrenzenden Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft nachgekommen.

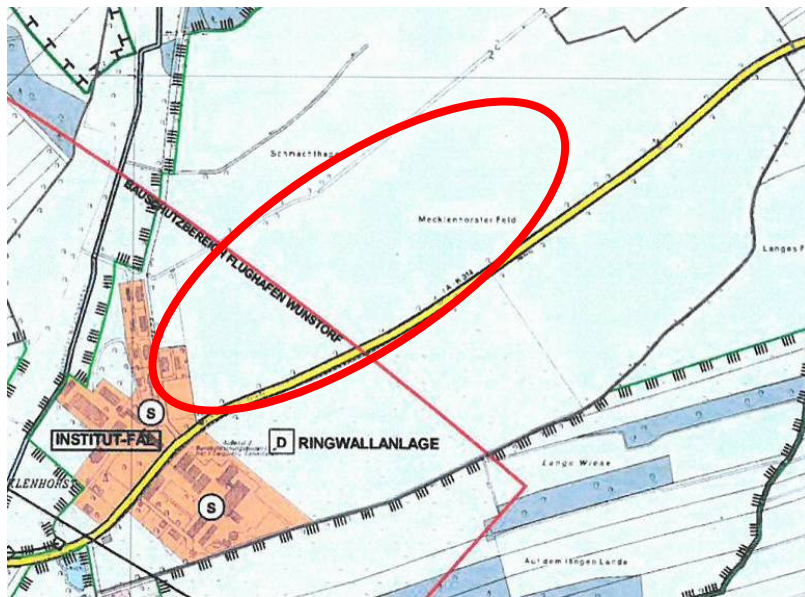
Die Planung unterstützt die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung, insbesondere

- das nachhaltige Wachstum und die Wettbewerbsfähigkeit,
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur,
- den bedarfsorientierten, funktionsgerechten, Kosten sparenden und umweltverträglichen Raumanspruch (s. Teil 2 „Umweltbericht“),
- die Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als auch der Lebens- und Umweltqualität,
- den Schutz der Landwirtschaft,
- den Schutz von Natur und Landschaft (s. Teil 2 „Umweltbericht“).

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 3.2 Örtliche Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes*

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

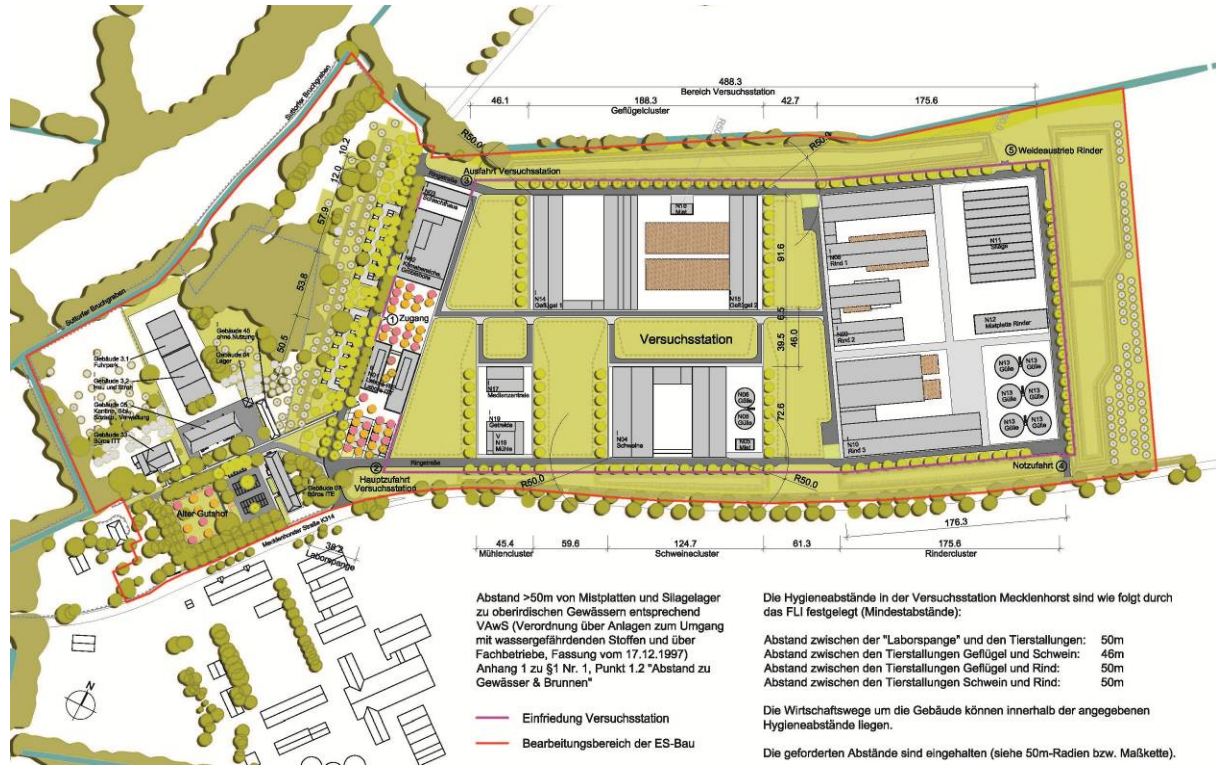
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt Neustadt a. Rbge. die 36. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ gemäß § 1 (2) BauNVO geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und angrenzende Bereiche nicht.

## 4 Entwurfsplanung Friedrich-Loeffler-Institut

Die am Standort Mecklenhorst neu zu errichtenden Anlagen werden speziell für die Forschung auf dem Gebiet der Tierernährung, der konventionellen Tierhaltung, des Tierschutzes und der Tierzucht ausgerichtet sein. Dabei stehen die Gesundheit und das Wohlbefinden landwirtschaftlicher Nutztiere im Mittelpunkt der Untersuchungen.



Übersichtsplan zum Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut, Standort Mecklenhorst, Maedebach & Redeleit Architekten, Nov. 2013

## 5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
- bestehender Institutsbereich (Gebäudebestand und Freibereiche)	25.218
- private Verkehrsflächen	3.396
- Acker/Grünland	164.995
- Graben	5.248
<b>Summe:</b>	<b>198.857</b>

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
- Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO1 u. SO2) mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“, davon	114.592
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	91.674
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	22.918
- private Straßenverkehrsfläche	4.066
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, davon	21.864
o private Parkplatzfläche	12.248
o private Erschließungsstraße	9.616
- private Grünflächen, davon	53.087
o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(6.068)
- Wasserfläche: Graben	5.248
<b>Summe:</b>	<b>198.857</b>

## 6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, plant die Erweiterung des Standortes Mecklenhorst in Neustadt a. Rbge. Hierzu sollen zukünftig drei Institute an einem Standort konzentriert werden, um u. a. eine deutliche Reduzierung der bislang erforderlichen Tierbestände zu ermöglichen.

Hierfür wird ein Teil des bestehenden Institutsgeländes sowie eine angrenzende Freifläche überplant.

Um die erforderlichen Tierstallungen mit Ausläufen und weiteren Einrichtungen zu ermöglichen (Bereich Labor, Mahl- und Mischanlage, Geflügel, Rind und Schwein), wird der überwiegende Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Größe des sonstigen Sondergebietes (SO1 und SO2) „Forschung für die Tiergesundheit“ ergibt sich aus dem Flächenbedarf der konkreten hochbaulichen Planung und den Außenanlagen sowie dem maximal möglichen Überbauungsgrad (s. [Kap. 4](#) und [6.2 der Begründung](#)).

Damit die Versuchsstation den Anforderungen der Forschung für die Tiergesundheit gerecht werden kann, sind in den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 forschungsbezogene Einrichtungen wie z. B. die Tierhaltung/-aufzucht, Laboratorien, etc. zulässig. Aber auch Lagerhäuser und Lagerplätze werden z. B. für die Unterbringung von Futtermitteln sowie dem Institut zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Innerhalb des SO2 ist zudem die Errichtung einer Mahl- und Mischanlage für die Produktion von Tierfutter zulässig. Diese "Mühle" wird so verortet, dass die funktionalen Anforderungen erfüllt werden (kurze Wege, gute Erreichbarkeit durch die Landwirte). Da die Anlage höher sein muss als andere Gebäude, wird der Bereich räumlich abgegrenzt (s. auch [Kap. 6.2 "Maß der baulichen Nutzung"](#)).

Der Nutzungskatalog ist so gewählt, dass alle erforderlichen Nutzungen des Forschungsinstitutes an einem Standort untergebracht werden können.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

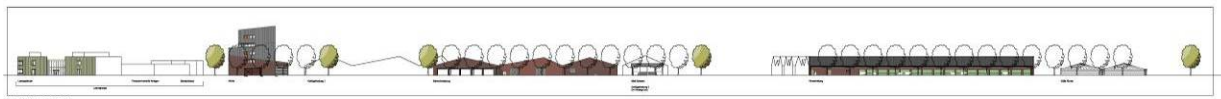
Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) getroffen.

In den sonstigen Sondergebieten erfolgen Festsetzungen entsprechend der Realisierung eines konkreten Vorhabens. Die GRZ wird daher auf 0,8 festgelegt. Die Festsetzung entspricht damit der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Sie berücksichtigt außer den Gebäuden auch den Flächenbedarf für die erforderlichen Lagerflächen, Fahrwege, befestigten Freiflächen etc.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergeben sich aus den konkreten Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Traufhöhe wird daher auf 8,0 m und die Firsthöhe auf 12,0 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, damit sich die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes in die dörflich-ländliche Struktur einfügt.

Im Bereich östlich der Erschließungsstraße „Am Föhrkamp“ ist die Errichtung von Laborgebäuden vorgesehen. Hierbei ist eine Ausbildung mit Flachdächern geplant. Daher sind in diesem Bereich keine max. Traufhöhen festgesetzt, sondern nur die max. zulässigen Firsthöhen.

In einem kleinen abgegrenzten Teilbereich im Südwesten des Plangebietes sind größere Höhen zulässig, um eine Mahl- und Mischanlage für die Produktion von Tierfutter als einen Sonderbau zu ermöglichen (TH = 23,0 m und FH = 25,0 m). Die Mahl- und Mischanlage stellt sich als solitäres, turmartiges Gebäude dar, dessen Höhe seinen funktionalen Anforderungen entspricht und im Bereich der Hauptzufahrt zugleich als Merkzeichen für das Forschungsinstitut fungiert.



*Ansicht Laborspange / Versuchsstation von Süden (Maedebach & Redeleit Architekten, Stand: Dez. 2013)*

Da das Plangebiet Höhenunterschiede von etwa 4 m aufweist, wird als Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte im Bereich des Gebäudes) gewählt.

Ausnahmen von diesen Höhenfestsetzungen sind nur für technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, etc. möglich.

## 6.3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für das sonstige Sondergebiet ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen und die konkret angedachte Planung verwirklichen zu können.

Zwischen den einzelnen Bereichen, die auch als Cluster bezeichnet werden, sind bauordnungsrechtlich Hygieneabstände einzuhalten. Diese werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um die Lage der einzelnen Nutzungen bei der weiteren Planung noch flexibel gestalten zu können.

## 6.4 Verkehrsflächen

### 6.4.1 Private Straßenverkehrsfläche

Das bestehende Institut wird von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden privaten Straße „Am Föhrkamp“ erschlossen. Auch zukünftig soll die Erschließung hierüber erfolgen. Daher wird die Straße „Am Föhrkamp“ sowie eine westlich angrenzende Fläche im Einmündungsbereich der Mecklenhorster Straße (K 314) aus als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Einmündungsbereich ist grundsätzlich bereits mit der Region Hannover abgestimmt.

Die Straße soll auch weiterhin für an das Plangebiet angrenzende Anlieger (landwirtschaftliche Flächen) sowie für die Allgemeinheit (Nutzung als Rad- und Fußwegeverbindung) genutzt werden können. Die Sicherstellung der Nutzbarkeit wird vertraglich zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin geregelt.

### 6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Private Parkplatzfläche

Die Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Besucher sind westlich der Straße „Am Föhrkamp“ vorgesehen. Um diese realisieren zu können wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ festgesetzt. Die zzt. dort vorhandenen Gebäude des Institutes werden abgebrochen.

#### Private Erschließungsstraße

Die Erschließung der Versuchsstation mit den einzelnen Clustern östlich der Straße „Am Föhrkamp“ soll über ein inneres Erschließungssystem erfolgen. Um die Lage und Dimension möglichst flexibel zu halten, wird lediglich der äußere Ring als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ festgesetzt. Hierdurch wird zugleich die erforderliche Feuerwehrumfahrt mit Notzufahrt von der Kreisstraße aus sichergestellt. Die Zufahrt von der Kreisstraße ist auf Notfälle für die Feuerwehr sowie als Zu- und Ausfahrt für landwirtschaftlichen Verkehr gem. Rücksprache mit der Region Hannover und der zuständigen Straßenmeisterei begrenzt.

## 6.5 Grünflächen

In den Randbereichen zur freien Landschaft hin sind private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Pufferzone im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Acker) sowie dem im Nordwesten befindlichen Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung zulässig. Die genannten Speicherflächen sind erforderlich, da eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist (s. Kap. 7.6 der Begründung „Oberflächenentwässerung“).

Durch die Festsetzung von Landschaftsgehölzpflanzungen im Osten des Plangebietes sowie der Pflanzung von Baumreihen entlang der privaten Erschließungsstraße um die Sondergebiete wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Neubaubereiches erreicht. Die Pflanzung der Baumreihen entlang der Erschließungsstraße erfolgt in Abhängigkeit der Lage der einzelnen Cluster. Das heißt, sie werden innerhalb der Grünflächen auf Höhe der Cluster (überbaute Fläche) gepflanzt.

## 6.6 Flächen zum Anpflanzen

Im Osten des Plangebietes ist auf der privaten Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit Pflanzung einer Strauch-Baumhecke mit Überhältern aus standortheimischen Gehölzen soll in diesem Bereich eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes erfolgen.

## 6.7 Immissionsschutz

### 6.7.1 Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition

Im Zuge der konkreten Planungen wurden Gutachten zu Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg erarbeitet (Stand: Okt. 2013).

Ziel der Untersuchung war es, die Geruchs- und Ammoniakimmissionen, die sich aus der geplanten Tierhaltung sowie den dazugehörigen Nebenanlagen ergeben, in Hinblick auf die Umgebung zu untersuchen.

Die Quellstärken der emittierenden Stallgebäude und der Nebenanlagen sind von den Tierarten, dem Umfang der Tierhaltung in den einzelnen Gebäuden, den Witterungsbedingungen und den Haltings- bzw. Lagerungsverfahren für Jauche, Festmist, Gülle und Futtermittel abhängig.

Da das Vorhaben außerhalb einer geschlossenen Siedlung liegt, orientiert sich die Bewertungsgrundlage an der umliegenden Bebauung sowie an der geplanten Nutzungs- und Gebäudestruktur. Das Plangebiet wird dabei als Dorfgebiet eingestuft und die dafür geltenden Grenzwerte herangezogen. Die Grenzwerte entstammen der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen 2009.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens die Grenzwerte der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie eingehalten werden können.

Unter zugrunde Legung der aktuellen Planung zur Nutzung des Forschungsinstitutes (Stand 2013) wird der Grenzwert für Geruch an allen Immissionspunkten deutlich unterschritten. Auch der exemplarisch angewendete restriktivere Grenzwert für allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit wird eingehalten. Damit kann eine Einhaltung der Grenzwerte auch unter Beachtung der südöstlich liegenden Wohnsiedlung sichergestellt werden.

Der Grenzwert für luftgetragenes Ammoniak wird ebenfalls eingehalten.

Im Hinblick auf die nordwestlich des Betriebsstandortes vorhandenen, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird der Beurteilungswert durch die errechnete Gesamtbelastung durch Stickstoffeintrag gemäß Vorgehen nach dem LAI-Leitfaden (2012) nicht überschritten. Die Biotope befinden sich zudem im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, wo durch die Bewirtschaftung und die Abfuhr des Erntegutes ein Nährstoffentzug sichergestellt wird.

Die Anforderungen der Ziff. 5.2.4 TA-Luft zur Vorsorge vor Umweltbelastungen werden eingehalten.

Für eine bestockte Fläche westlich außerhalb des Plangebietes wird der Bagatellwert hinsichtlich Stickstoffdeposition von  $5 \text{ kg ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$  unter Beachtung der aktuellen Erlasslage überschritten. [Es werden eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belastung und Belastbarkeit dieser Fläche sowie daraus resultierende Maßnahmen im weiteren Verfahren vorgenommen.](#)

Nach derzeitigem Planungsstand ist das Vorhaben im Rahmen der Anforderungen umsetzbar.



Die Anforderungen der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen sind einzuhalten. Konkrete Nachweise erfolgen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens.

### **6.7.2 Schallimmissionen**

Die konkreten Planungen sehen im südwestlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung einer Mahl- und Mischanlage für die Produktion von Tierfutter vor. Hierfür wurde von der Akustik - Ingenieurbüro Moll GmbH ein Schallimmissionsschutz- und Bauakustik-Gutachten erarbeitet (Stand: Aug. 2013), welches die Anforderungen der Arbeitsplätze mit den Emissionen der technischen Geräte abgleicht und Vorschläge für Wandaufbauten oder etwaige Einhausungen macht.

Da das Vorhaben außerhalb einer geschlossenen Siedlung liegt, wird sich für die Feststellung einer Bewertungsgrundlage an der umliegenden Bebauung sowie an der geplanten Nutzungs- und Gebäudestruktur orientiert. Der Bereich wird als Dorfgebiet eingestuft und die dafür geltenden Grenzwerte herangezogen. Die Grenzwerte entstammen der TA-Lärm 1998 und der VDI-Richtlinie 2720 vom März 1997.

Das Gutachten hat ergeben, dass der Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände, angeschaltete Außenanlagen, angeschaltete Geräte des Mühlenbetriebes, geöffnete Fenster und eine Fassade mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß auch als durchgängige Gesamtbelastung tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) oder nachts (lauteste Nachtstunde) nicht zu einer Überschreitung der Anforderungen führen, wenn nicht maßgeblich von den angenommenen akustischen Kennwerten der Anlagen, den offenen Fensterflächen und der Fassadenschalldämmung abgewichen wird. Die Anforderungen der TA-Lärm und der 16. BImSchV werden bei Umsetzung des geplanten Vorhabens (Stand 2013) an jedem Immissionsort eingehalten.

Da es sich bei der die Mahl- und Mischanlage um die einzige Nutzung im Bereich des Forschungsinstitutes handelt, von der größere Emissionen ausgehen, wird der Standort im Bebauungsplan definiert.

Nach derzeitigem Planungsstand ist das Vorhaben im Rahmen der Anforderungen umsetzbar.

Die Anforderungen der TA-Lärm und der 16. BImSchV sind einzuhalten. Konkrete Nachweise erfolgen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens.

### **6.8 Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Einmündungsbereich der Straße „Am Föhrkamp“ in die Mecklenhorster Straße (K 314) ein Sichtdreieck gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße“ (RASt 06) festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Sicht behindernde Anlagen und Bewuchs über 80 cm. Höhe unzulässig (ausgenommen hochstämmige Einzelbäume).

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen des Neubauvorhabens Friedrich-Loeffler-Institut werden an die in Neustadt a. Rbge., bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

### **7.1 Versorgung**

#### **7.1.1 Löschwasserversorgung**

Die Architektengesellschaft Maedebach und Redeleit hat 2013 eine „Vorplanung Brandschutz“ erstellt (Stand 25.11.2013).

Da die Gebäude tlw. mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zufahrten für die Feuerwehr vorzusehen. Mit der geplanten inneren Erschließung wird der Forderung entsprochen.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Durch den Bau einer Zisterne wird die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

#### **7.1.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

#### **7.1.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

#### **7.1.4 Telekommunikation**

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

### **7.2 Entsorgung**

#### **7.2.1 Oberflächenentwässerung**

Für das Plangebiet wurde ein „Baugrundgutachten für die Einschätzung der Gründungssituation“ vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll erarbeitet (Stand: 05.09.2012). Bezüglich der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde festgestellt, dass sich geringe Werte im Zusammenhang mit einer Versickerung von Oberflächenwasser ergeben. Es wird daher von einer Versickerung abgeraten.

Da es kein öffentliches Regenwassernetz gibt, sollen die Laborspange und die Versuchsstation über Flach- und Tiefnetze entwässert werden, die das Regenwasser in angrenzende, zugeordnete Speicherflächen (Regenrückhaltebecken) und von dort in den Suttorfer Bruchgraben abführen.

Etwa 20 % der Fläche sollen aufgrund der Intensivnutzung der Flächen in ein Sonderkanalnetz eingeleitet werden. Im Bereich des Alten Gutshofs wird die bestehende Kanalisation ertüchtigt.

Für die Straße Am Föhrkamp ist eine kombinierte Mulden-Rigolenversickerung mit Überlauf in die westlich angrenzenden Wiesenflächen vorgesehen (ehemaliger Wohnstandort / Rückbaubereich). Die geplante Parkplatzfläche westlich der Straße Am Föhrkamp soll in die angrenzenden Vegetationsflä-

chen entwässern.

Zur Entwässerung der unbefestigten Flächen zwischen den Gebäuden im Bereich der Versuchsstation sind in der Freiflächenplanung Notüberläufe vorgesehen, die über Tiefnetze ebenfalls in die Speicher entwässern.

Das öffentliche Kanalnetz wird durch die Oberflächenentwässerung nicht in Anspruch genommen.

## **7.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Für die Abwasserentsorgung (nur häusliche Abwässer) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig.

## **7.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

# **8 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

# **9 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

## **9.1 Auswirkungen auf die Umgebung**

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungssplitters Mecklenhorst. In unmittelbarer Nähe zum Neubauvorhaben befindet sich keine weitere Bebauung, die nicht dem bestehenden Institut zuzuordnen ist.

Es wird zu einem Anstieg des Mitarbeiter-, Besucher- und Lieferverkehrs kommen. Hierdurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da das Forschungsinstitut direkt von der angrenzenden Kreisstraße aus erschlossen wird und keine Verkehrsführung durch schutzwürdige Bereiche erfolgt.

Im Zuge der konkreten Planungen wurden Gutachten zu Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition sowie eine schallschutztechnische Untersuchung zur geplanten Mahl- und Mischanlage erarbeitet. Der für landwirtschaftliche Dorfgebiete geltende Grenzwert wird bei dem geplanten Vorhaben an allen Immissionspunkten unterschritten ([s. auch Kap. 6.7 der Begründung „Immissionsschutz“](#)). Nach derzeitigem Planungsstand ist das Vorhaben im Rahmen der Anforderungen umsetzbar.

Die Anforderungen der TA-Lärm, der 16. BImSchV der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen sind einzuhalten. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften wird durch die entsprechenden Genehmigungsverfahren gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine erheblichen Nachteile für die in Mecklenhorst und Umgebung lebenden Menschen zu erwarten.

## **9.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange**

Durch das Neubauvorhaben am Standort Mecklenhorst werden Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Neustadt a. Rbge. gesichert und geschaffen. Zudem kommt es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude.

## **9.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eine intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Stadt, da im Anschluss große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen verbleiben. Es wird nur so viel neues Bauland zur Verfügung gestellt, wie es für das Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut erforderlich ist.

Da sich die vorgesehenen Forschungsbereiche (Tierernährung, -haltung, -schutz und -zucht) speziell auf landwirtschaftliche Nutztiere beziehen, wird mit der Erweiterung des Standortes die Landwirtschaft unterstützt.

## **9.4 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung, internem Ausgleich und externem Ersatz von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

# **10 Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

## **10.1 Denkmalschutz**

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich fünf und südwestlich ein Einzeldenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind alle im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Daher ist hier gemäß § 10 NDSchG keine Genehmigung erforderlich. Es reicht vielmehr die Anzeige der Planung aus.

In Hinblick auf die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedenken (Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, Feb. 2013). Im weiteren Verfahren sind Detailabstimmungen notwendig.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Ringwallanlage. Es handelt sich hierbei um eine sogenannten „Remonte“. Die Planungen haben keinen Einfluss auf die Remonte (laut Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover, Okt. 2013).

## **10.2 Altlasten**

Am 19.11.2012 hat die Region Hannover schriftlich Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover (Stand 07.12.2006) erteilt. Die Auskunft bezieht sich auf den östlich der Straße „Am Föhrikamp“ gelegenen Bereich.

Für die benannte Fläche sind keine Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4, keine Altlasten gem. § 2 Abs. 5 und keine altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten bekannt.

## **10.3 Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z. B. Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Postfach 29 63, 53019 Bonn) zu beantragen.

## **10.4 Gewässer III. Ordnung**

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Graben III. Ordnung, der sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befindet. Dieser dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen. Um auch zukünftig eine Entwässerung zu gewährleisten, ist er im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Unterhaltungspflicht für Gewässer III. Ordnung liegt bei dem jeweiligen Eigentümer (hier: BlmA) der Gewässer. Die Unterhaltungspflicht für die Gewässer ist nach § 39 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast). Der Umfang der Unterhaltung ist in § 61 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) geregelt. Zudem ist die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover vom 04.03.2008 (zuletzt geändert am 17.12.2013, Amtsblatt 09.01.2014) zu beachten.

## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

### **1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

### **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

#### **2.1 Fachgesetze**

##### **2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a**

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem durch die Planung die Zusammenführung mehrerer Institute an einem Standort ermöglicht wird. Dies führt zu einer optimalen Ausnutzung des Plangebietes. Zudem wird als Ausgleich für die Neuversiegelung eine Entsiegelung von Bestandsgebäuden unmittelbar im Südwesten des Plangebietes (südlich der Kreisstraße K 314) vorgenommen.

##### **2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.2.10 dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

##### **2.1.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Schwellenwerte nach Nr. 18.7. der Anlage 1 UVPG „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird“ zu berücksichtigen. Die Schwellenwerte ergeben sich aus der zulässigen oder festgesetzten Größe der Grundfläche. Bei einer GRZ von 0,8 innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 91.674 m<sup>2</sup>. Demnach ist gemäß § 17 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Da für das Neubauvorhaben Friedrich-Löffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/Mecklenhorst im Rahmen der Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) bereits eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt wurde, bildet diese die Grundlage für die Bauleitplanung. Aussagen hieraus fließen in die vorliegende Umweltprüfung ein.

## 2.2 Fachplanungen

### 2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005)

Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft folgende umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet: Die Ackerfläche im Osten des Plangebietes ist Teil eines **Vorsorgegebietes für Landwirtschaft**. Die Ausweisung erfolgte aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials des Bodens. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 3.2 02 RROP).

Die geplante Nutzung unterstützt die Landwirtschaft, da mit dem Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit konkret die Entwicklung landwirtschaftlicher Nutztiere erforscht und verbessert wird (Tierernährung, -haltung, -schutz und -zucht). Ferner können die angrenzenden Flächen weiterhin ohne Beeinträchtigung für die Landwirtschaft genutzt werden. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem neuem Baugebiet werden Pufferzonen in Form von Grünflächen festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft** an. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 2.1 04 RROP). Die Abgrenzung des Vorsorgegebietes geht auf das im Norden und Westen außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Suttdorfer Bruchgraben“ (LSG H64) sowie hierin ausgewiesene, gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Nasswiesen) zurück, die eine hohe Bedeutung für Tagfalter haben. Keines der genannten Schutzgebiete wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert. Der direkt angrenzende Teil des Plangebietes wird derzeit bereits vom Friedrich-Loeffler-Institut (Wohnbebauung) genutzt. Da diese Fläche zukünftig als Parkplatz genutzt und mit Bäumen begrünt werden soll, entsteht eine Pufferzone zwischen den zukünftigen Sondergebieten und dem Landschaftsschutzgebiet. Negative Einflüsse auf das LSG durch die Planung können daher ausgeschlossen werden.

### 2.2.2 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2012)

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover trifft für den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum, in dem sich das Plangebiet befindet, keine Aussagen.

Aussagen werden nur Bereiche getroffen, die außerhalb des Plangebietes liegen:

- Schwerpunkträume für Artenhilfsmaßnahmen für Vögel (nördlich angrenzende Flächen),
- Biotopvernetzung durch Amphibienschutzanlage im Bereich der Kreisstraße K 314 (südwestlich des Plangebietes),
- umweltverträgliche Nutzung (nordöstlich angrenzende Ackerflächen),
- Sicherung / Entwicklung der Gebiete mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden, Klima/Luft (Suttorfer Bruchniederung westlich des Plangebietes).

Die Bereiche werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

### 2.2.3 Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (LP 2007)

Neustadt a. Rbge. hat 1995 einen Landschaftsplan aufgestellt, der 2007 fortgeschrieben wurde. Die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete LSG H064 und H068 inkl. des alten Gutshofes werden im LP zur Entwicklung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft vorgeschlagen und die Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan empfohlen.

Neben dem Entwicklungsziel „Grünland“ im Bereich des Suttorfer Bruchgrabens werden im LP folgende Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen in der Umgebung des Plangebietes dargestellt:

- „Erhalt/Entwicklung von Alleen“ im Bereich Mecklenhorster Feld,
- Umsetzung von Maßnahmen „zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen“ (Bereich des LSG H 068 südlich der Mecklenhorster Straße),
- „Maßnahmen zur Biotopentwicklung / zur Förderung des Sukzessionsverlaufs / zur Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen“ (südöstlich Außenstall 2, ca. 800 m nordwestlich des Friedrich- Loeffler-Institutes),
- Erweiterung naturnaher Waldbestände südlich der Siedlung „An den Teichen“.

Im Flächennutzungsplan sind die letzten beiden Empfehlungen in Form von „Flächen für die Biotopentwicklung von Natur und Landschaft bzw. für Gehölzstrukturen“ dargestellt. Darüber hinaus wird das Mecklenhorster Feld mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### 2.2.4 Flächennutzungsplan Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. führt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 36. Änderung des Flächennutzungsplans durch, in deren Rahmen ein Teil der „Fläche für die Landwirtschaft“ im Mecklenhorster Feld in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ gemäß § 1 (2) BauNVO geändert wird (Teiländerung A). Ferner wird die Fläche des Alten Werkhofes südlich der Kreisstraße 314 von einer Sonderbaufläche in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale Schutzgut bezogen beschrieben. Grundlage sind die nachstehenden umweltfachlichen Gutachten, die zum Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/Mecklenhorst (Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau, ES-Bau) erarbeitet wurden:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zu Großen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten des Bundes: Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/Mecklenhorst, Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau), (Maedebach & Redeleit Architekten / bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 27.11.13),
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zu Großen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten des Bundes: Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/ Mecklenhorst, Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau), (Maedebach & Redeleit Architekten / bgmr Landschaftsarchitekten, Vorabzug 27.11.13)



- Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG (Maedebach & Redeleit Architekten / bgmr Landschaftsarchitekten, 27.11.2013),
- Faunistische Potenzialeinschätzung im Bereich des Friedrich-Loeffler-Instituts in Mecklenhorst (ABIA-Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Stand: 16.04.13),
- NABU – Naturschutzbund Neustadt am Rbge. (2013): Amphibienwanderung 2013 – Ergebnisse (Abruf im Internet am 07.05.2013).
- Faunistische Kartierungen zu den Tierartengruppen Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse (in Bearbeitung Februar – August 2014, infraplan GmbH),
- Schallimmissionsschutz- und Bauakustik-Gutachten. Mahl- und Mischanlage Tierfutter Mecklenhorst (Akustik – Ingenieurbüro Moll GmbH, Stand 09.08.2013),
- Gutachten zur Neugenehmigung der Tierhaltung des Friedrich-Loeffler-Instituts am Forschungsstandort Mecklenhorst. Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Gutachten 13.230 A ohne Abfluffreinigung, Stand 08.10.2013).
- Machbarkeitsstudie und ES-Bau FLI Mariensee / Mecklenhorst. Anpassung Machbarkeitstudie (MRA - Maedebach & Redeleit Architekten, Stand: 11.06.2012).

## 3.1 Schutzgebiete

### 3.1.1 Landschaftsschutzgebiet „Suttdorfer Bruchgraben“ (LSG H064)

Das Landschaftsschutzgebiet „Suttdorfer Bruchgraben“ grenzt im Nordwesten an den Geltungsbe-  
reich an. Zu den vorhabenrelevanten Schutzzwecken gehören gemäß Verordnung vom 10.03.1997:

- der Erhalt des vielfältigen Landschaftsbildes mit seinen oben beschriebenen Strukturen sowie der Erhalt und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Erhalt des vorhandenen Grünlandes, Erhalt und die Pflege vorhandener Gehölze sowie das Anpflanzen solcher,
- der Erhalt der naturnahen Waldbestände mit Erhöhung des Laubbaumanteils sowie
- das Vermeiden weiterer Eingriffe in den Wasserhaushalt.

Demgemäß ist es verboten, die Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören. Außerdem sind die Errichtung von baulichen Anlagen und die Schädigung von Gewässern (z.B. zu nahes Bewirtschaften etc.) verboten.

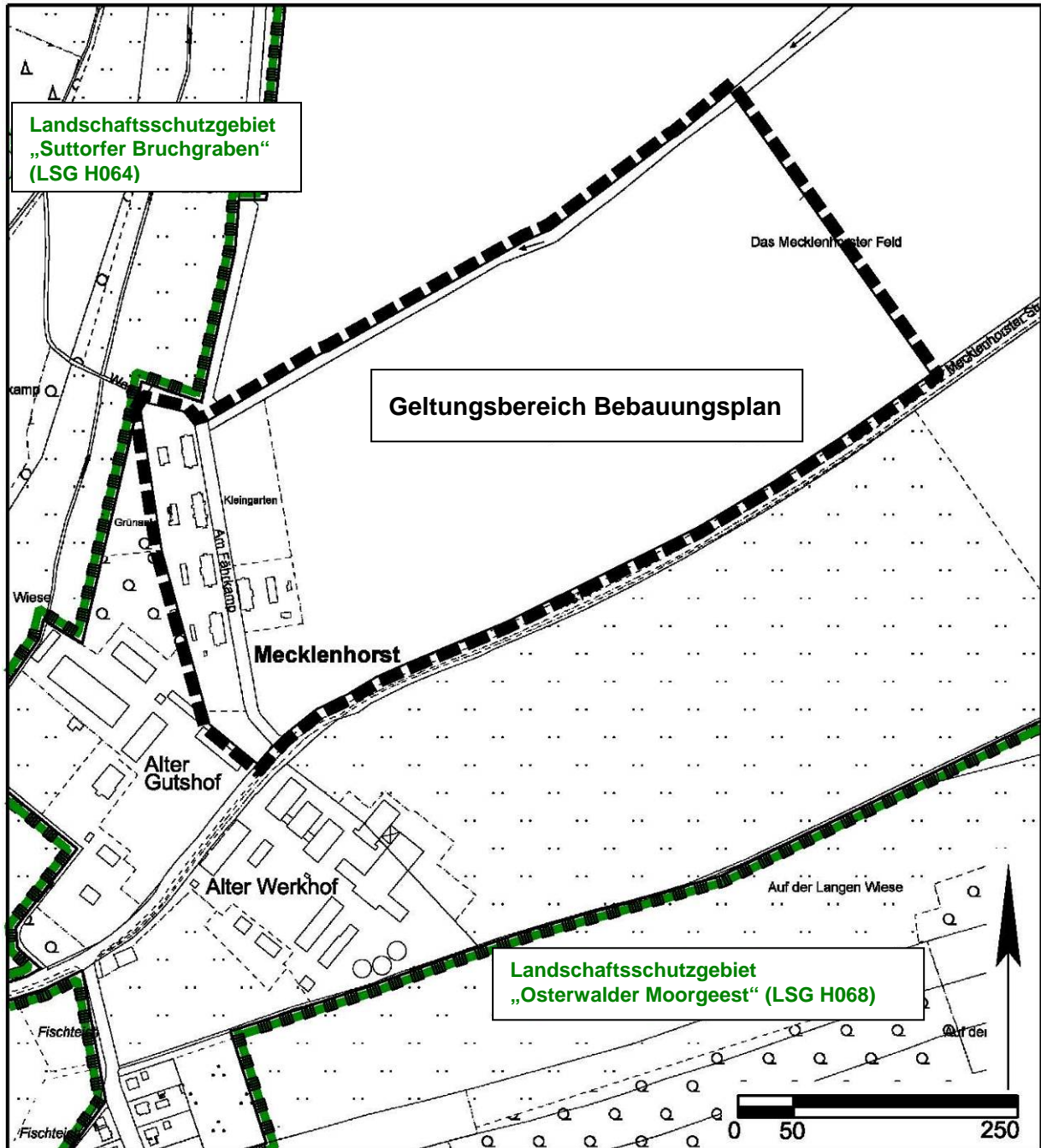
Im Hinblick auf die vorliegende Planung können folgende Aussagen zu den Auswirkungen auf das LSG und seine Schutzzwecke getroffen werden:

- Das LSG wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überlagert, d.h. schützenswerte Bestandteile des LSG werden nicht direkt beansprucht.
- Der Beurteilungswert der Stickstoffdeposition durch die errechnete Gesamtbelastung während des zukünftigen Betriebes des Forschungsinstitutes wird im Bereich des LSG nicht überschritten. Da die Biotope im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen liegen, wird ein Nährstoffentzug sichergestellt, womit der Schutz der empfindlichen Ökosysteme vor Stickstoffdepositionen gewährleistet ist.
- Die Grenzwerte für luftgetragenes Ammoniak werden eingehalten.
- Die Grenzwerte der TA-Lärm 1998 und der 16. BImSchV werden im Bereich der als Dorfgebiet eingestuft, dem Vorhaben nächstgelegenen Gebäude eingehalten und somit auch innerhalb des LSG eingehalten bzw. unterschritten.
- Durch Festsetzung max. Gebäudehöhen passt sich die zukünftige Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes einer dörflich-ländlichen Struktur an. Das Sondergebiet im Norden, Osten

und Süden umgebende Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen binden das Plangebiet in den Landschaftsraum ein.

- Mit den geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird versucht, ein Optimum an möglicher Versickerung von Niederschlägen vor Ort und Ableitung über ein Entwässerungskonzept mit Speichermulden zu realisieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Schutzzwecke des LSG durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen der für die Naherholung wertvollen Bereiche, die zu erheblichen negativen Veränderungen der Landschafts- und Biotopstrukturen führen, können somit ausgeschlossen werden.



Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

Das Landschaftsschutzgebiet „Osterwalder Moorgeest“ (LSG H068) liegt südlich der Mecklenhorster Straße. Es wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

## 3.2 Schutzgüter

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. (Mecklenhorst). Der bestehende Forschungsstandort des Friedrich-Loeffler-Institutes und die zugehörigen Flächen nördlich und südlich der Mecklenhorster Straße (K 314) sind aktuell und auch historisch ein zentraler Bestandteil der Siedlung Mecklenhorst. Er ist sowohl Arbeitsort als auch Wohnort für Angestellte des Friedrich-Loeffler-Institutes, das vor allem im Zusammenhang mit dem Standort Mariensee (Verwaltungsstandort) einen wichtigen Arbeitgeber in der Region darstellt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in Mecklenhorst. Innerhalb des Plangebietes gibt es an der Straße „Am Föhrkamp“ 5 Wohnhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten (20 Wohnungen). Hier von stehen 11 Wohnungen leer. 9 Wohnungen werden von Mitarbeiter/-innen des Friedrich-Loeffler-Institutes bewohnt. Es handelt es sich um eingeschossige Gebäude ohne landschaftstypischen Charakter mit teilweise erheblichem Renovierungsbedarf.

Weitere Wohnbebauung liegt in der Siedlung „An den Teichen“ ca. 350 m südwestlich des Plangebietes. Der Siedlungsbereich der Kernstadt befindet sich in weiterer Entfernung und ist räumlich durch landwirtschaftliche Flächen von Mecklenhorst abgesetzt.

Die Erlebnisqualität der ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete ist für die Naherholung und die extensive Erholungsnutzung in Mecklenhorst gut geeignet, da die Niederungen des Suttorfer Bruchgrabens ein sehr attraktives Landschaftsbild aufweisen. Während sich die Fachwerkgebäude des Alten Gutshofs gut in die Landschaft einfügen, sind die großen Stallanlagen des Alten Werkhofes und des Alten Gutshofes als Vorbelastung für das Wohnumfeld zu bewerten.

Ausgewiesene Rad-, Reit- und Wanderwege existieren im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nähe nicht. Südlich der Mecklenhorster Straße verläuft eine von der Straße getrennte Fahrradwegeverbindung zwischen Neustadt und Otternhagen.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes sowie der zur Naherholung geeigneten Bereiche innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld des Friedrich-Loeffler-Institutes ergeben sich aus dem Betrieb des Nutztierforschungsstandortes und den daraus resultierenden Emissionen, wie z. B. Geruch, Staub, Ammoniak, Bioaerosole, Geräusche und Licht.

Zu Lärmbelästigungen kommt es durch den Betrieb der bestehenden Anlagen, Landmaschinen und durch Tierlaute sowie durch An- und Abfahrt von Beschäftigten und Besuchern, während Geruchsbelästigungen in den Tierställen und Lagerstätten von Jauche, Gülle, Festmist, Geflügelkot sowie den Schlachtstätten und Kadaverlagern entstehen.

#### Bewertung

##### Wohnen/Wohnumfeld/Naherholung

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen östlich der Straße „Am Föhrkamp“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ ausgewiesen. Ferner wird der Rückbau von Wohngebäuden des Friedrich-Loeffler-Institutes im Westen des Plangebietes und die Umnutzung der Fläche als Parkplatz ermöglicht. Von den 5 Wohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten stehen bereits 11 Wohnungen leer. Insgesamt wird durch die Planung ein Institutskomplex aus den vor-

handenen Bestandteilen „Alter Gutshof“ und einer neuen Versuchsstation inkl. Laborspange geschaffen. Innerhalb des Plangebietes ist keine Wohnbebauung vorgesehen.

Durch die Planung geht bestehender Wohnraum inkl. Nebengebäude und Gärten im Westen des Geltungsbereiches verloren. Aufgrund des Leerstandes und Renovierungsbedarfs sowie der Ersetzbarkeit an anderer Stelle des Stadtgebietes entstehen hierdurch keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch. Ferner ist geplant, den hier entstehenden Parkplatz durch Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen in den Landschaftsraum einzubinden. Das zukünftige Sondergebiet wird durch bepflanzte Grünflächen im Norden, Osten und Süden in die Landschaft eingefügt.

Wertvolle, für die Naherholung nutzbare Bereiche in der Suttorfer Bruchniederung werden von der Planung nicht überlagert. Im Hinblick auf die Stickstoffdeposition während des zukünftigen Betriebes des Forschungsinstitutes wird der Beurteilungswert durch die errechnete Gesamtbelastung im Bereich des nordwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes nicht überschritten. Da die Biotope im Bereich von landwirtschaftlichen Flächen liegen, wird ein Nährstoffentzug sichergestellt, womit der Schutz der empfindlichen Ökosysteme vor Stickstoffdepositionen gewährleistet ist. Beeinträchtigungen der für die Naherholung wertvollen Bereiche, die zu erheblichen negativen Veränderungen der erlebniswirksamen Landschafts- und Biotopstrukturen führen, können somit ausgeschlossen werden.

#### Luft- und Geruchsimmissionen

Im Vorfeld der Planungen wurden Gutachten erstellt, die mögliche negative Auswirkungen der zukünftigen Nutzung u. a. auf den Menschen untersuchen (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Stand Okt. 2013).

Speziell wurden Aussagen zu Luft- und Geruchsemissionen von Ammoniak, Bioaerosolen (Keime, Endotoxine) aus Stallanlagen, Gülle- und Mistlagerstätten sowie Tierfutter, Stäuben aus der geplanten Mahl- und Mischanlage und krebserzeugender, erbgutverändernder oder reproduktionstoxischer Stoffe aus den Laborbereichen und speziellen Lagerstätten getroffen. Ferner wurde die voraussichtliche Stickstoffdeposition durch die vorgesehene Nutzung (Planungsstand 2013) beurteilt. Als Bewertungsmaßstab wurden die Bestimmungen der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen 2009 herangezogen.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens die Grenzwerte der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Dies gilt auch für den Grenzwert für Geruch im Bereich der südöstlich des Plangebietes liegenden Wohnsiedlung. Auch der Grenzwert für luftgetragenes Ammoniak wird eingehalten. Auf Grundlage dieser Ergebnisse ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung und des Wohnumfeldes.

Die Anforderungen der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen sind einzuhalten.

#### Schallimmissionen

Die konkreten Planungen sehen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches die Errichtung einer Mahl- und Mischanlage für die Produktion von Tierfutter vor. Hierfür wurde von der AKUSTIK - INGENIEURBÜRO MOLL GMBH ein Schallimmissionsschutz- und Bauakustik-Gutachten erarbeitet (Stand 08/2013).

Da das Vorhaben außerhalb einer geschlossenen Siedlung liegt, wird sich für die Feststellung einer Bewertungsgrundlage an der umliegenden Bebauung sowie an der geplanten Nutzungs- und Gebäu-

destruktur orientiert. Der Bereich wird als Dorfgebiet eingestuft und die dafür geltenden Grenzwerte herangezogen. Die Grenzwerte entstammen der TA-Lärm 1998 und der VDI-Richtlinie 2720 vom März 1997.

Das Gutachten hat ergeben, dass der Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände, angeschaltete Außenanlagen, angeschaltete Geräte des Mühlenbetriebes, geöffnete Fenster und eine Fassade mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß auch als durchgängige Gesamtbelastung tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) oder nachts (lauteste Nachtstunde) nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen, wenn nicht maßgeblich von den angenommenen akustischen Kennwerten der Anlagen, den offenen Fensterflächen und der Fassadenschalldämmung abgewichen wird. Die Anforderungen der TA-Lärm und der 16. BImSchV werden bei Umsetzung des geplanten Vorhabens (Stand 2013) an jedem Immissionsort eingehalten.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

#### Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Diese befinden sich ca. 60 m nordwestlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Suttdorfer Bruchgraben“. Es handelt sich um die zwei seggen- und binsenreiche Flutrasen (GNF §) innerhalb des Feuchtgrünlandes auf Niedermoorstandorten im Nordwesten des Plangebietes. Es werden Vorkehrungen getroffen, um diese Biotope vor Beeinträchtigungen betriebsbedingter Stoffimmissionen zu schützen (vgl. Kap. 3.1).

#### Biotoptypen

##### Bestand

Die folgende Biotopaufnahme und –bewertung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2008).

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Am Föhrkamp“, die von einer Allee aus Birken (HBA) gesäumt wird, geteilt. Der überwiegende, östliche Teil des Plangebietes ist durch große landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt (AT, GIF). Sie werden im Norden durch einen Graben (FG) mit lockerem Gehölzbestand (HFM/HFS) begrenzt. Im Westen setzt sich der Gehölzbestand aus Obstgehölzen und Schlehen, im Osten aus Erlen zusammen. Im Norden außerhalb des Plangebietes schließt sich eine Ackerbrache (A\*) an.

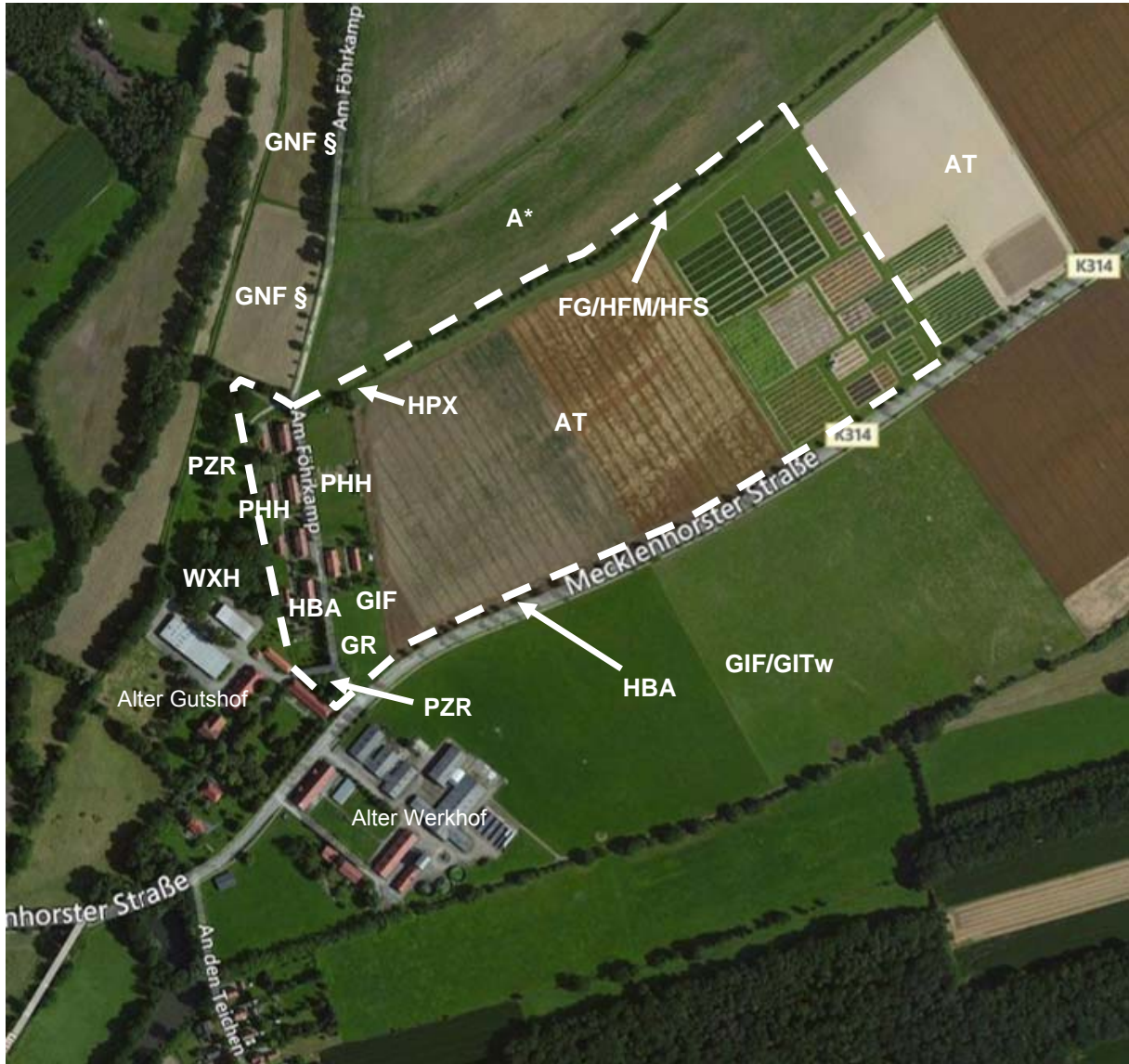
Westlich und östlich an die Straße „Am Föhrkamp“ angrenzend befinden sich Wohngebäude mit Nebengebäuden und teilversiegelten Ziergartenflächen mit Obst- und Ziergehölzen (PHH) sowie einer Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) im Süden. Hieran schließen sich im Westen außerhalb des Plangebietes Grünanlagen mit altem Baumbestand (PZR) und kleinere Laubwaldflächen (WXH; E-schen, Schwarzerlen) an.

Im Süden außerhalb des Plangebietes grenzt die Straßenparzelle der Mecklenhorster Straße mit einer Allee aus Birken und Ahorn (HBA, < 90 Jahre) an. Hieran schließen sich nach Süden Intensivgrünland mit Weidenutzung (GIF/GITw) und Acker (A) an.

Besonders schützenswerte und gefährdete Pflanzenarten wurden [nach Auswertungen der vorhandenen Daten](#) innerhalb des Plangebietes und dem direkten Umfeld nicht ermittelt. *Die Ergebnisse der Kartierung werden ergänzt.*

Wertvolle Lebensraumstrukturen bietet das Plangebiet nicht. Diese befinden sich in den angrenzenden nördlichen und westlichen Biotopstrukturen und im Bereich des Alten Gutshofes. Dabei handelt es sich um zahlreiche alte Höhlenbäume im Übergangsbereich zur Suttorfer Bruchniederung, einen Laubforst aus einheimischen Arten sowie die Nischen und Dachböden der Gebäude des Alten Gutshofes.

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen durch Lärm und Luftimmissionen aus dem Betrieb des im Südwesten vorhandenen Standortes entlang der Mecklenhorster Straße.



*Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)*

Nr.	Kürzel	Biotoptyp nach v. DRACHENFELS (2011)	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertstufen*
2.13/2.13.3	HB/HBA	Einzelbäume/ Baumreihen (Kronentraufflächen in m <sup>2</sup> )	1.420	2-4
2.16.4	HPX	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	180	2
4.8/2.10.2/ 2.10.1	FG/HFM/HFS	Graben mit begleitenden Gehölzen	5.248	2-3
9.5.6	GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	6.660	2
10.1.3	AT	Acker	157.075	1
12.1	GR	Scherrasen	2.279	1
12.6.6	PHH	Heterogenes Hausgartengebiet	17.142	1
12.12.1	PZR	Grünanlage mit altem Baumbestand	1.260	3
13.4	X	versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen)	7.593	0
<b>Gesamtgröße</b>			<b>198.857</b>	
*Wertstufen n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2008): 0= weitgehend ohne Bedeutung, 1= sehr geringe Bedeutung, 2= geringe Bedeutung, 3= mittlere Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 5 = sehr hohe Bedeutung				

*Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes*

## Bewertung

Die Planung ermöglicht eine umfangreiche Überbauung bzw. Versiegelung von Acker-, Grünland- und Siedlungsflächen innerhalb des Plangebietes. Hiervon sind überwiegend sehr geringwertige bis geringwertige Biotoptypen betroffen. Zudem ist vorgesehen, Laub- und Obstgehölze an der Westseite der Straße „Am Föhrkamp“ im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zu fällen. Die Baumreihen werden nach Ausbau der Straße wiederhergestellt bzw. komplettiert.

Da eine Kompensation der Biotopflächenverluste innerhalb des Plangebietes nur teilweise möglich ist, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Untersuchung einer möglichen Betroffenheit von im Umfeld des zukünftigen Forschungsstandortes vorhandenen bestockten Flächen und empfindlichen Ökosystemen (§ 30-Biotop n. BNatSchG) durch Luftimmissionen kommt zu folgendem Ergebnis: „Im Sinne der TA-Luft werden weder die Prüfschwelle für die anlagenbezogene Zusatzbelastung noch die unter Einbezug der allgemeinen Vorbelastung errechnete Gesamtbelastung durch luftgetragenen Ammoniak in der Plansituation in den umliegenden potenziell stickstoffempfindlichen Ökosystemen überschritten“ (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Gutachten 13.230 A, Okt. 2013).

Im Hinblick auf die nordwestlich des Betriebsstandortes vorhandenen, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop wird der Beurteilungswert durch die errechnete Gesamtbelastung durch Stickstoffeintrag gemäß Vorgehen nach dem LAI-Leitfaden (2012) ebenfalls nicht überschritten. Die Biotop befinden sich zudem im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, wo durch die Bewirtschaftung und die Abfuhr des Erntegutes ein Nährstoffentzug sichergestellt wird. „Die Anforderungen der Ziff. 5.2.4 TA-Luft zur Vorsorge vor Umweltbelastungen werden eingehalten“ (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Gutachten 13.230 A, Okt. 2013).

Für eine bestockte Fläche westlich außerhalb des Plangebietes wird der Bagatellwert hinsichtlich Stickstoffdeposition von  $5 \text{ kg ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$  unter Beachtung der aktuellen Erlasslage überschritten (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Gutachten 13.230 A, Okt. 2013). [Es werden eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belastung und Belastbarkeit dieser Fläche sowie daraus resultierende Maßnahmen im weiteren Verfahren vorgenommen.](#)

## Tiere

### Bestand

Die folgende Bestandsbeschreibung stützt sich auf die in Kap. 3 genannten Datenquellen und Gutachten. Diese werden durch Kartierungen zu den Tierartengruppen Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse, welche zwischen Februar und August 2014 durchgeführt werden, vervollständigt (INFRAPLAN GMBH).

*Die Ergebnisse der Kartierungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### *Fledermäuse*

Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören zu den Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse sowie nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG zu den streng geschützten Arten. In der Roten Liste Niedersachsens sind die meisten heimischen Arten mit Gefährdungskategorien versehen und zumindest bei Veränderungen im Altgebäude- oder Altholzbestand wären diese als eingriffsrelevante Arten zu werten.

Durch Kartierungen für Windenergieanlagenplanungen sind Nachweise aus der nördlichen Umgebung bekannt. Die regional potenziell vorkommenden Fledermausarten zeigt die folgende Tabelle:

Art	Wiss. Name	RL-N	RL-D	BNatSchG	FFH-Richtlinie
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	<b>b / s</b>	IV
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	<b>b / s</b>	IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	*	<b>b / s</b>	IV
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	2	V	<b>b / s</b>	IV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	*	<b>b / s</b>	IV
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D	<b>b / s</b>	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	<b>b / s</b>	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	*	<b>b / s</b>	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	<b>b / s</b>	IV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	V	<b>b / s</b>	IV
<b>Gefährdung in Niedersachsen (HECKENROTH et al. 1993, Stand 1991) und Deutschland (MEINIG et al. 2009, Stand 2008):</b> 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend.					
<b>BNatSchG</b> Gesetz über Natur und Landespflanz (Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010) in Verbindung mit der <b>BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG</b> vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11: 258-317, zuletzt geändert 12.12.2007). b: nach § 7 (2), 13 BNatSchG besonders geschützte Art, s: nach § 7 (2), 14 BNatSchG streng geschützte Art.					
<b>FFH-STATUS: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES VOM 21. MAI 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (zuletzt geändert am 20.12.2006)</b> II = Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; IV = Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, V = Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können.					

*Regional potenziell vorkommende Fledermausarten*

Während es sich bei der Breitflügel- und Zwergfledermaus sowohl im Sommer als auch im Winter um stark an Gebäude gebundene Arten handelt, nutzen die anderen Arten auch Baumhöhlen und Fledermauskästen als Sommerquartier. Die beiden Abendseglerarten und die Rauhautfledermaus ist sowohl im Sommer als auch im Winter an Baumhöhlen gebunden.

Lebensraum- und Quartiermöglichkeiten bieten sich den genannten Fledermäusen vornehmlich außerhalb des Plangebietes, z. B. im Bereich des 'Alten Gutshofes' (Sommer-/Winterquartiere gebäu-



debewohnender Fledermäuse), Wellblechfassaden der Lagerhallen, Höhlenbäume und aufgehängte Fledermauskästen (Sommerquartiere).

Die linearen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes, z. B. am Föhrkamp, entlang des nördlichen Grabens, sowie die Gehölze im Bereich der Hausgärten am Föhrkamp werden mit hoher Wahrscheinlichkeit für Jagdflüge oder Tagesquartiere genutzt. Für einen älteren Ahorn, der für die Zufahrt der Erweiterungsfläche gefällt werden soll, ist als Höhlenbaum eine potenzielle Eignung als Habitat für Brutvögel, Fledermäuse und andere Tierartengruppen nachgewiesen.

Inwiefern es im Bereich des Gebäude- und Gehölzbestandes am Föhrkamp tatsächlich Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse gibt, wird im Zuge der derzeitigen Kartierungen ermittelt und im Hinblick auf die Planung bewertet.

*Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### *Amphibien*

Innerhalb des Plangebietes ist kein Vorkommen von Amphibien bekannt.

Die beiden Teiche südlich der Mecklenhorster Straße dienen einer großen Population der Erdkröte (*Bufo bufo*) als Laichplatz. Auch Grasfrosch (*Rana temporaria*), Teichfrosch (*Rana esculenta*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) kommen hier vor. Es handelt sich zwar um bundes- und landesweit ungefährdete Arten, gemäß BNatSchG sind sie trotzdem besonders geschützt.

Die Amphibien nutzen vor allem Wälder und Gehölze in der Niederung des Suttorfer Bruchgrabens als Landlebensräume. Der Wanderkorridor führt vor allem die Erdkröten im Südwesten außerhalb des Plangebietes entlang des Bruchgrabens über die Mecklenhorster Straße und könnte möglicherweise auch den kleinen Waldstandort betreffen, der im Westen an den Geltungsbereich anschließt.

*Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### *Reptilien*

Ein potenzielles Vorkommen der ungefährdeten Arten Waldeidechse und Blindschleiche wäre im Umfeld des Friedrich-Loeffler-Institutes möglich, insbesondere im Bereich der Wälder. Die gefährdete Ringelnatter (RL Nds. 3 / RL D V) könnte potenziell im Uferbereich der Teiche und im Bereich des Suttorfer Bruchgrabens geeignete Habitate finden. Da diese Areale außerhalb des Plangebietes liegen, ist mit keinen Auswirkungen der Planung für potenzielle Reptilienvorkommen zu rechnen.

### *Brutvögel*

Von den geplanten Um- und Neubauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist lediglich eine kleine Gruppe von Vögeln betroffen. Hierbei handelt es sich vor allem um Gebäudebrüter und Vogelarten, die in der Feldflur brüten.

In der Feldflur wurden vor allem die gefährdete Feldlerche als Brutvogel und der Kiebitz als Durchzügler nachgewiesen. Potenziell könnten noch weitere gefährdete Arten, wie z. B. Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze, innerhalb des Plangebietes vorkommen. Ferner wurden an einem kleineren Stallgebäude östlich der Straße „Am Föhrkamp“ Nester der gefährdeten Rauchschnalbe gefunden. Für die genannten Arten wären ggf. geeignete vorgezogene Maßnahmen (Feldbrüter) oder Ersatznistplätze (Gebäudebrüter) vorzusehen, um eine ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Als weitere Gebäudebrüter wurden Haussperling und Hausrotschwanz angetroffen. Da diese Arten weniger spezifische Ansprüche an ihren Brutplatz haben und im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Brutmöglichkeiten bestehen, werden spezielle Maßnahmen zum Erhalt einer ökologischen Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang **voraussichtlich nicht erforderlich**.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvogelarten.

deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname				Schutz n. BNatSchG	RL-N	RL-T/O	RL-D
Feldlerche	<i>Turdus merula</i>				§	3	3	3
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				§	+	+	+
Haussperling	<i>Passer domestica</i>				§	V	V	V
Kiebitz *	<i>Vanellus vanellus</i>				§§	3	3	2
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>				§	3	3	2
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>				§	3	3	+
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>				§	+	+	+
Erläuterungen: RL-N - Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (2007) RL-T/O - regionalisierte Rote Liste Tiefland-Ost (Niedersachsen 2007) RL-D - Rote Liste der in Deutschland gefährdeten Brutvogelarten 2007) Gefährdungsgrad: 1 = "vom Erlöschen bedroht"; 2 = "stark gefährdet"; 3 = "gefährdet", V = "Art der Vorwarnliste"; R = Art mit geografischer Restriktion; + = keine Gefährdung ** – Nahrungsgäste / Durchzügler								

**Die Ergebnisse werden auf der Grundlage der Kartierungen im Jahr 2014 vervollständigt.**

## Bewertung

Auf der Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse zu den untersuchten Tierartengruppen können folgende Aussagen getroffen werden:

### *Fledermäuse*

Es kommt zu potenziellen Lebensraumverlusten im Zuge von Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen bei Umsetzung der Planung. Eine Gefährdung einzelner Individuen gebäude- und gehölbewohnender Fledermausarten wird durch eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen nach vorheriger Besatzkontrolle vermieden.

Verluste von potenziellen Habitatbäumen werden ausgeglichen.

### *Amphibien*

Ein Eingriff in Landlebensräume, Laichgewässer oder Wanderkorridore ist im Zuge der Planung voraussichtlich nicht zu erwarten, da diese außerhalb des Plangebietes liegen. Inwiefern auch der Graben im Norden des Plangebietes als Lebensraum und das Plangebiet als Wanderkorridor von Amphibien genutzt wird, **wird derzeit untersucht**.

### *Brutvögel*

Es kommt zu potenziellen Lebensraumverlusten im Zuge von Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen bei Umsetzung der Planung. Für Feldbrüter sind daher ggf. vorgezogene Ausgleichs-

maßnahmen z. B. in Form von Lerchenfenstern vorzusehen, um eine ökologische Funktionsfähigkeit als Lebensraum für die Feldlerche zu erhalten.

Eine Gefährdung einzelner Individuen gebäude- und gehölbewohnender Brutvogelarten wird durch eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen nach vorheriger Besatzkontrolle vermieden. Verluste von potenziellen Habitatbäumen werden ausgeglichen.

Durch den Abbruch eines Stallgebäudes östlich der Straße „Am Föhrkamp“ gehen Nistplätze für die Rauchschnalbe verloren, welche durch Ersatznistplätze kompensiert werden können.

*Die Aussagen werden auf der Grundlage der Kartiererergebnisse im Jahr 2014 vervollständigt.*

### **3.2.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und Kartiererergebnisse erfolgt eine erste Einschätzung, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sein könnten. Demnach sind von den Umnutzungen der straßennahen Flächen „Am Föhrkamp“ voraussichtlich gebäude- und gehölbewohnende Brutvögel und Fledermäuse betroffen, während die geplanten Neubauten auf dem Feldstandort Offenlandarten (Feldlerchen, Kiebitz) betroffen sein könnten.

Für die beeinträchtigten, nachweislich vorhandenen, besonders bzw. streng geschützten Arten sind geeignete CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorzusehen. Eine ökologische Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover wird eingeplant.

*Die Aussagen werden auf der Grundlage der Kartiererergebnisse im Jahr 2014 vervollständigt.*

### **3.2.4 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Hannoverschen Moorgeest. Die naturräumliche Einheit ist die Otternhagener Platte (622.12).

Im Bereich östlich der Straße „Am Föhrkamp“ stehen Geestböden an, in deren Bereich sich Braunerden aus sandigen Lehmen entwickelten, die örtlich als Pseudogley-Braunerden ausgebildet sind (Staunässe). Diese Lehmböden weisen ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial, eine mittlere Trocken- und Winderosionsgefährdung sowie ein sehr geringes Biotopentwicklungspotenzial mit einer sehr geringen Extensivierungseignung auf. Das geophysikalische Schutzpotenzial ist sehr hoch einzuschätzen.

Westlich der Straße „Am Föhrkamp“ stehen auf flachen Erhebungen überwiegend Gley-Podsole aus Flugsanden über Talsanden an, die in den tieferen Bereichen in Gleye oder Anmoorgleye über Talsanden übergehen (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG 2014).

Für die stark grundwasserbeeinflussten Böden findet eine Regulierung des Wasserhaushaltes statt. Im Bereich der Bebauung ist eine Überprägung des Niederungsbereichs durch Auffüllungen und Versiegelungen gegeben. Biotopentwicklungspotenzial und Extensivierungseignung werden hoch, das Grünlandertragspotenzial mittel eingestuft. Die Trockengefährdung wird als sehr gering, die potenzielle Winderosionsgefährdung hoch eingeschätzt (aktuell mit Dauervegetation bedeckt). Das geophysikalische Schutzpotenzial der Anmoorgleye wird als gering bewertet.

Die mittlere Geländehöhe des Plangebietes ist zwischen 39,3 m an der südwestlichen Böschung des Suttorfer Bruchgrabens und 44,6 m über NN an der südöstlichen Ecke des Ackerstandortes einzuordnen. Das Gelände fällt in Richtung Norden (Graben) und Osten (Suttorfer Bruchgraben) hin ab und weist zwischen Mecklenhorster Straße und nördlichem Graben einen Höhenunterschied von 5 m auf (Neuvermessung MRA, Nov. 2012).

Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung der Böden östlich der Straße „Am Föhrkamp“ kann von einer Vorbelastung des Bodens durch die Bewirtschaftung ausgegangen werden. Die Böden westlich des Föhrkamps sind durch Überbauung und gärtnerische Nutzung vorbelastet.

### Altlasten

Am 19.11.2012 hat die Region Hannover schriftlich Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Region Hannover (Stand 07.12.2006) erteilt. Die Auskunft bezieht sich auf den östlich der Straße „Am Föhrkamp“ gelegenen Bereich.

Für die benannte Fläche sind keine Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4, keine Altlasten gem. § 2 Abs. 5 und keine altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten bekannt.

### **Bewertung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht, welcher in den Sondergebieten SO1 und SO2 80% beträgt. Es ist vorgesehen, die befestigten Parkplatzflächen westlich der Straße „Am Föhrkamp“ wasserdurchlässig auszubilden.

Insgesamt resultieren aus der Planung erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Entsiegelungsmaßnahmen und die Entwicklung hochwertiger Biotoptypen.

## **3.2.5 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

#### Grundwasser

Hydrogeologisch gehört Mecklenhorst zum Grundwasserkörper „Leine Lockergestein rechts“, insbesondere zur Wedemarker Geest (LRP 2012). Abgeleitet aus der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BÜK50) ergibt sich für den Bereich östlich des Föhrkamps keine Grundwasserbeeinflussung, während sich im Bereich westlich der Straße „Am Föhrkamp“ ein mittlerer Grundwasserflurabstand (Entwässerungsmaßnahmen) ergibt (LRP 2012).

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen durch das INGENIEURBÜRO ISM wurde Grundwasser während der Sondierarbeiten an drei von 13 Sondierstellen in Form von Schichtwasser festgestellt (Stand 09/ 2012). Im Bereich der Lagerhallen des Friedrich-Loeffler-Institutes (Geb. 3.1-2) außerhalb des Plangebietes lag das Schichtwasser zwischen 1,80 – 2,70 m unter GOK. Auf der Ackerfläche in Grabennähe wurde es zwischen 1,40 -1,80 m und 2,30 -2,40 m unter GOK angetroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß LP Neustadt 2007 auf dem Ackerstandort als gering einzustufen (100 - 200 mm).

Vorbelastungen bestehen in Form von Entwässerungsmaßnahmen im Bereich westlich der Straße „Am Föhrkamp“, während das Grund- bzw. Schichtenwasser im Bereich der Ackerflächen durch die mit der Nutzung verbundene Düngung vorbelastet ist.

### Oberflächenwasser

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung), der der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Er mündet im Nordwesten außerhalb des Plangebietes in den Suttorfer Bruchgraben, welcher an der Mecklenhorster Straße beginnt und in nordwestlicher Richtung bei Suttorf in die Leine mündet. Der Suttorfer Bruchgraben nimmt zahlreiche Seitengräben auf und führt nur temporär Wasser (LP Neustadt 2007).

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Alten Gutshofes bzw. südlich der Mecklenhorster Straße zwei Fischteiche. Sie werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## **Bewertung**

### Grundwasser

Durch die zulässige Versiegelung kommt es im Bereich des Plangebietes zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Letztere ist mit unter 200 mm / Jahr als gering zu bewerten (geringe Versickerungsleistung der Böden).

Mit den geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird versucht, ein Optimum an möglicher Versickerung von Niederschlägen vor Ort und Ableitung über ein Entwässerungskonzept mit Speichermulden zu realisieren. Die Ableitung von den Einzugsflächen soll durch unterirdisch kanalisierte Tiefnetze erfolgen und wo dies aufgrund der topografischen Situation nicht anders möglich ist über Flachnetze (Entwässerungsrinnen). Die Zwischenspeicher geben ihren Inhalt gedrosselt an den im Norden des Plangebietes vorhandenen Graben ab. Die Einleitung von max. 2 l/sec kann gemäß wasserbehördlicher Vorgaben eingehalten werden.

Es ist geplant, die Muldenflächen als landschaftsintegrierte Wiesenflächen herzustellen.

Etwa 20 % der Fläche sollen aufgrund der Intensivnutzung der Flächen in ein Sonderkanalnetz eingeleitet werden. Im Bereich des Alten Gutshofs wird die bestehende Kanalisation ertüchtigt.

Für die Straße Am Föhrkamp ist eine kombinierte Mulden-Rigolenversickerung mit Überlauf in die westlich angrenzenden Wiesenflächen vorgesehen (ehemaliger Wohnstandort / Rückbaubereich). Die geplante Parkplatzfläche westlich der Straße Am Föhrkamp soll in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässern.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen für das Grundwasser, da eine ca. 80-%ige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ermöglicht wird.

### Oberflächenwasser

Der im Norden des Plangebietes verlaufende Graben inkl. seiner Gehölzstrukturen wird als Wasserfläche festgesetzt. Mit Ausnahme der geplanten, gedrosselten Einleitung oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers wird er von der Planung nicht tangiert.

### 3.2.6 Schutzgut Klima/Luft

#### Bestand

Für das Plangebiet werden durchschnittliche Niederschläge pro Jahr von 650 - 700 mm angegeben (NLWKN 2013). Die Hauptwindrichtung ist von Südwesten nach Nordosten.

Der überwiegende Teil des Plangebietes hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie im Bereich des Grabens als Kaltluftlieferant eine besondere Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft zu. Der Siedlungsbestand westlich der Straße „Am Föhrkamp“ kann dagegen als Erwärmungsfläche bezeichnet werden.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima/Luft gehen von der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland, Ackerbau, geringe bis mäßig hohe Viehdichte) und der hieraus resultierenden Ammoniakbelastung in Höhe von 4 µg/m<sup>3</sup> NH<sub>3</sub> im Jahresmittel aus (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Stand Okt. 2013).

#### Bewertung

Durch Bodenversiegelung, Überbauung und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft (Beseitigung und Umbau von Vegetation) wird die Aufheizung von Flächen zunehmen.

Die Funktion der Kaltluftlieferung der überplanten Acker- und Grünlandflächen (besonderer Schutzbedarf) wird beeinträchtigt und ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Im Hinblick auf mögliche lufthygienische Beeinträchtigungen durch Stickstoffdeposition, Staub und Bioaerosole durch den geplanten Forschungsbetrieb sind die Anforderungen der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen einzuhalten.

Für eine bestockte Fläche westlich außerhalb des Plangebietes wird der Bagatellwert hinsichtlich Stickstoffdeposition von 5 kg ha<sup>-1</sup>a<sup>-1</sup> unter Beachtung der aktuellen Erlasslage überschritten (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, Gutachten 13.230 A, Okt. 2013). [Es werden eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belastung und Belastbarkeit dieser Fläche sowie daraus resultierende Maßnahmen im weiteren Verfahren vorgenommen.](#)

### 3.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nur eine geringe Reliefenergie und wenig gliedernde Grünstrukturen aufweisen und daher eine geringe Wertigkeit für das Landschaftsbild haben. Da Mecklenhorst ein traditioneller landwirtschaftlicher Standort ist, ist keine starke Frequentierung durch Erholungssuchende gegeben. Ausgewiesene Erholungs- und Wanderwege führen nicht am Plangebiet vorbei. Es hat daher keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Als besonders Landschaftsbild prägend sind dagegen der Baumbestand an der Straße „Am Föhrkamp“ und die sich südlich des Plangebietes befindliche Allee entlang der Mecklenhorster Straße zu beurteilen.

Auch die Grünland- und Gehölzstrukturen sowie der Altbaumbestand im westlichen Anschluss an das Plangebiet haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie bilden den Übergang zum Niederungsbereich des Suttorfer Bruchgrabens westlich des Plangebietes, der von linienhaften, gewässer-

begleitenden Gehölzen gekennzeichnet wird und eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und eine extensive Form der landschaftsbezogenen Erholung hat.

### **Bewertung**

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild wird durch die Standorterweiterung innerhalb des Plangebietes zunächst eine erhebliche Veränderung erfahren. In Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau aller Gebäude im Bereich des Alten Werkhofes südlich der Kreisstraße und der Renaturierung des Areals (Ausgleich) kommt die Erweiterung zum Teil einer Verlagerung von Betriebsgebäuden gleich. Erheblichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begegnet, damit sich die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes in die dörflich-ländliche Struktur der Umgebung einfügt.

Hiervon wird der geplante Neubau einer Mahl- und Mischanlage mit einer max. Firsthöhe von 25 m in einem kleinen abgegrenzten Teilbereich im Südwesten des Plangebietes abweichen. Die als solitäres, turmartiges Gebäude geplante Mahl- und Mischanlage wird somit als Merkzeichen für das Forschungsinstitut fungieren. Sie erreicht damit etwa die gleiche Höhe wie die Getreidesilos landwirtschaftlichen Betriebe, die in ländlich geprägten Landschaftsräumen üblich sind.

Das Plangebiet wird im Osten sowie an den Außengrenzen der Sondergebiete durch reihig und flächenhaft festgesetzte Pflanzungen standortheimischer Laubgehölze landschaftsgerecht eingegrünt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so reduziert werden.

## **3.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand**

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich fünf und südwestlich ein Einzeldenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie sind alle im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Daher ist hier gemäß § 10 NDSchG keine Genehmigung erforderlich. Es reicht vielmehr die Anzeige der Planung aus.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Ringwallanlage. Es handelt sich hierbei um eine sogenannten „Remonte“. Die Planungen haben keinen Einfluss auf die Remonte (laut Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover, Okt. 2013).

Darüber hinaus liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

### **Bewertung**

In Hinblick auf die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedenken (Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, Feb. 2013). Im weiteren Verfahren sind Detailabstimmungen notwendig.

## **3.2.9 Wechselwirkungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden zu bewerten, da die geplante Umnutzung der Ackerfläche zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere bzw. auf die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes hat. Hinzu kommt, dass es infolge der vorgesehenen Nutzung zu einer Stickstoffdeposition kommt, die möglicherweise zu einer Schädigung einer im Westen an das Plangebiet anschließenden bestockten Fläche führen kann. Dieser Auswirkung wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter Rechnung getragen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen).

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

### 3.2.10 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu berücksichtigen. Die qualitativen Auswirkungen wurden bereits in Kap. 3.1 bis 3.8 ermittelt und bewertet.

Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt in Anlehnung an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2008). Das Bilanzierungsmodell basiert auf der Annahme, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann. Neben diesem „Standardwert“ der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Über den besonderen Schutzbedarf kann diesem Wert Rechnung getragen werden.

Der Bestandsflächenwert des Plangebietes ermittelt sich wie folgt (vgl. Bestandsplan Biotoptypen in Kap. 3.2.2):

Biotoptypen - Bestand							bes. Schutzbedarf einzelner Schutzgüter				
Bezeichnung	Nr.	Biotoptypkürzel (v. DRACHENFELS 2011)	Biotoptypen Ist-Zustand	Biotoptypgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Pflanzen/Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild
Einzelbäume/ Baumreihe am Föhrkamp inkl. östlich und westlich angrenzende Flächen	2.13/ 2.13.3	HB/ HBA	Einzelbaum/Baumreihe	1.420	3	4.260	X	-	-	X	X
Fichtenbestand	2.16.4	HPX	sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	180	2	360	-	-	-	-	-
Graben mit begleitenden Gehölzen	4.8/ 2.10.2/ 2.10.1	FG/ HFM/ HFS	Graben mit abschnittsweise begleitender Strauch-Baumhecke oder Strauchhecke	5.248	2	10.496	X	-	X	X	X
Grünland	9.5.6	GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	6.660	2	13.320	X	-	-	X	-
Acker	10.1.3	AT	Basenreicher Lehm-/ Tonacker	157.075	1	157.075	X	-	-	X	-
Rasen	12.1	GR	Scherrasen	2.279	1	2.279	-	-	-	-	-
Hausgarten mit Ziergehölzen	12.6.6	PHH	heterogenes Hausgartengebiet	17.142	1	17.142	-	-	-	-	-
Grünanlage mit altem Baumbestand	12.12.1	PHH	heterogenes Hausgartengebiet	1.260	1	1.260	-	-	-	-	-

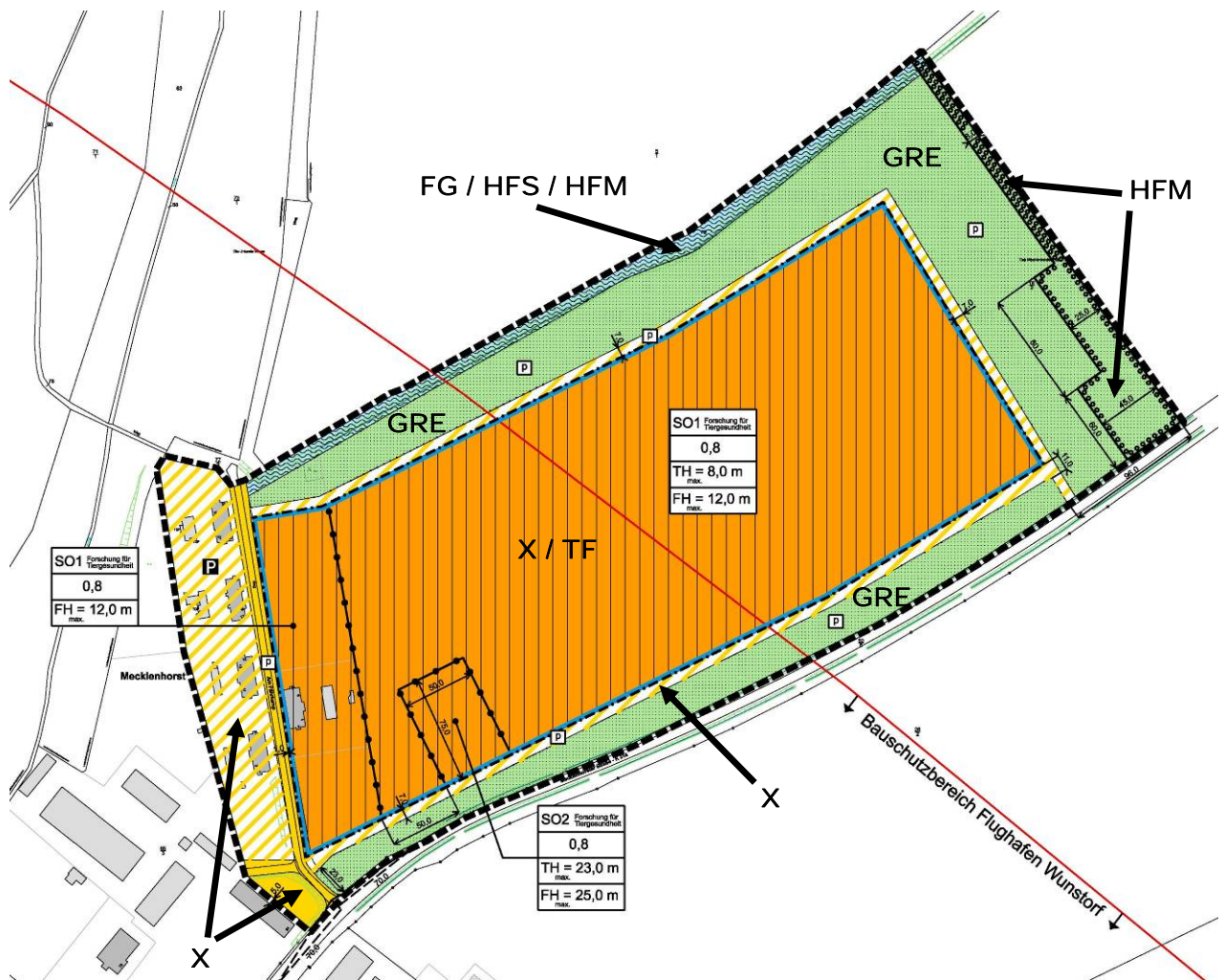


versiegelte Flächen/Gebäude/Verkehrsflächen	13.4	X	versiegelte Flächen	7.593	0	0	-	-	-	-
<b>Gesamtsumme</b>				<b>198.857</b>		<b>206.192</b>				

Berechnung des Bestandswertes des Plangebietes n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2008)  
 (Quelle: Maedebach & Redeleit Architekten / bgmr Landschaftsarchitekten, Stand 27.11.13)

Der Bestandsflächenwert beträgt 206.192 Werteinheiten. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für die Gehölze im Hinblick auf die das mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen, die positiven Wirkungen der Frischluftproduktion sowie durch die Strukturbereicherung des Landschaftsbildes. Die Acker- und Grünlandflächen weisen dagegen aufgrund der potenziellen Lebensraumeignung und Nutzung durch geschützte Brutvögel und ihre Kaltluftlieferung einen besonderen Schutzbedarf auf.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand des Geltungsbereiches den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen naturschutzfachlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.



Biotoptypen nach Umsetzung der Planung (unmaßstäblich)

<b>Biotoptypen - Planung</b>						
Bezeichnung	Nr.	Biotoptypkürzel	Biotoptypen Ist-Zustand	Biotoptypgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Sondergebiete SO1 und SO2 „Forschung für Tiergesundheit“	13.4	X	versiegelbare Grundstücksfläche (80 %)	91.674	0	0
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche (20 %)	22.918	1	22.918
<b>Grünfläche</b>						
hiervon: Extensivrasen z. T. in Entwässerungsmulden	12.1.3	GRE	Zwischenspeicher zur Ableitung von Niederschlägen	18.363	1	18.363
hiervon: Strauchhecke mit Überhältern	2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	6.068	3	18.204
hiervon: Extensivrasen		GRE	Extensivrasen	28.656	2	57.312
Wasserfläche		FG	Graben z.T. mit Gehölzen (HFM/HFS)	5.248	2	10.496
private Parkplatzfläche		X	versiegelbare Fläche, z. T. mit Rasenfuge	12.248	0	0
private Straßenverkehrsfläche		X	versiegelbare Fläche (100 %)	4.066	0	0
private Erschließungsstraße		X	versiegelbare Fläche (100 %)	9.616	0	0
<b>Gesamtsumme</b>				<b>198.857</b>		<b>127.293</b>

Berechnung des Planungs n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2008)  
(Quelle: Maedebach & Redeleit Architekten / bgmr Landschaftsarchitekten, Stand 27.11.13)

Der Flächenwert für die Planung beträgt 129.525 Werteinheiten.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	127.293
Flächenwert der Eingriffsfläche (Bestand)	206.192
<b>zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)</b>	<b>78.899</b>

Nach Abzug des Bestandsflächenwertes von 206.192 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 78.899 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der restliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

## 4 Entwicklungsprognosen

### 4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan werden eine Baufläche mit entsprechenden Versiegelungs-, Parkplatz- und Erschließungsflächen ermöglicht, die über Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Andererseits ermöglicht die Planung die Zusammenführung von drei Forschungsstandorten und damit eine gemeinsame Nutzung von Ressourcen.

## **4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die Planänderung wäre die künftige Nutzung des Plangebietes nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität weiter betrieben werden (Acker, Grünland, ungenutzte Gebäude, Gartenflächen), so dass der derzeitige Zustand in Teilbereichen mit hoher bis geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben.

Dagegen würde die Fläche südlich der Kreisstraße weiter mit baulichen Anlagen bestehen bleiben und keiner Renaturierung zugeführt.

## **5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind.

In der vorliegenden Planung wird diesen Grundsätzen durch die folgenden Maßnahmen Rechnung getragen:

#### **5.1.1 Schutzgut Mensch**

- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf das Wohnen und Wohnumfeld sowie im Bereich der wertvollen Gebiete für die Naherholung durch Schall- und Luftimmissionen werden vermieden, indem die Anforderungen der 16. BlmschV, der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen eingehalten werden.

#### **5.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Eine Gefährdung einzelner Individuen gebäude- und gehölbewohnender Fledermausarten wird durch eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen nach vorheriger Besatzkontrolle vermieden.
- Eine Gefährdung einzelner Individuen gebäude- und gehölbewohnender Brutvögel wird durch eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen nach vorheriger Besatzkontrolle vermieden.
- Die empfindlichen Ökosysteme (Nasswiesen) im Nordwesten außerhalb des Plangebietes werden durch Bewirtschaftung und der damit verbundenen Abfuhr des Erntegutes (Nährstoffentzug) vor nachteiligen Einflüssen geschützt.

### 5.1.3 Schutzgut Boden und Wasser

- Mit den geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird versucht, ein Optimum an Versickerung von Niederschlägen vor Ort und Ableitung über ein Entwässerungskonzept mit Speichermulden zu realisieren.

### 5.1.4 Schutzgut Klima/Luft

- Durch die Einhaltung der Anforderungen der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen werden erhebliche lufthygienische Beeinträchtigungen in Bereichen außerhalb des Plangebietes vermieden.

### 5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt, damit diese sich in die dörflich-ländliche Struktur der Umgebung einfügen.
- Pflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen im Osten des Plangebietes sowie an den Außengrenzen der Sondergebiete sorgen für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Erweiterungsbereiches.
- Der Baumbestand östlich der Straße „Am Föhrkamp“ wird weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen komplettiert.

Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die Versiegelung von Biotopflächen, Einzelgehölzen und Lebensräumen ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Aus der Eingriffbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 78.899 Werteeinheiten.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden bereits bei der Ermittlung des Planungsflächenwertes berücksichtigt, so dass im Folgenden nur die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen beschrieben werden:

- Ausgleichsmaßnahme 1: Abbruch von Gebäuden und Rückbau von Bodenversiegelungen im Bereich des „Alten Werkhofes“ (südlich der Kreisstraße) und Renaturierung: *wird konkretisiert/ergänzt*
- Ausgleichsmaßnahme 2: *wird ergänzt*
- Ausgleichsmaßnahme 3: Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Fauna bei Verlust derselben (u.a. für Brutvögel, Fledermäuse, ggf. für Amphibien; *Konkretisierung nach Kartierungsergebnissen*),

- Ausgleichsmaßnahme 4: vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) für Brutvögel und Fledermäuse (*Konkretisierung nach Kartierungsergebnissen*).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2008) in der folgenden Tabelle bilanziert:

Nr.	Ist-Zustand (Nr.)	Biotopgröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche (Nr.)	Wertfaktor	Flächenwert
1	Gebäude, versiegelte Nebenflächen und Scherrasen im Bereich „Alter Werkhof“ (13.4)				Abbruch und Renaturierung der Fläche		
	Scherrasenflächen im Bereich „Alter Werkhof“ (12.1 Artenarmer Scherrasen)				Extensivrasen (12.1.3)		
2	<i>wird ergänzt</i>						
<b>Summen</b>							

*Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahmen n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2008)*

Flächenwert Entwicklungsziel	<i>wird ergänzt</i>
Flächenwert des Ist-Zustand	<i>wird ergänzt</i>
<b>Flächenwert der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<i>wird ergänzt</i>
Ausgleichsbedarf (s. Kap. 3.9)	- 78.899
<b>Bilanz</b>	<i>wird ergänzt</i>

Der Kompensationswert der externen Ausgleichsmaßnahmen beträgt **XXX Werteinheiten**. Da sich bei Umsetzung der Planung ein Ausgleichsbedarf von 78.899 Werteinheiten ergibt, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, die den restlichen Kompensationsbedarf von **XXX Werteinheiten** ausgleichen.

Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden textlich festgesetzt und damit rechtlich verbindlich. Sie sind geeignet, die bei Realisierung der Planung auftretenden erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig auszugleichen.

## 6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Ziel der Planung ist es, am Standort Mecklenhorst eine Erweiterung des Friedrich-Loeffler-Instituts vorzunehmen. Hierfür werden im Wesentlichen eine Ackerfläche in direktem Anschluss an die bestehenden Institutsanlagen, institutseigene Wohngebäude und vorhandene Zuwegungen genutzt.

Um eine optimale Ausnutzung des Plangebietes zu erreichen, werden die Sondergebiete in der Mitte des Geltungsbereiches konzentriert. Hierbei wurden ausreichend große Schutzabstände zum nördlich verlaufenden Graben und zur Allee an der Mecklenhorster Straße im Süden berücksichtigt. Um zu-

dem eine größtmögliche Einbindung in den Landschaftsraum zu ermöglichen, wird auch im Osten des Plangebietes eine ausreichend große Grünfläche zur Bepflanzung vorgesehen.

Sinnvolle Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Planziele und der umweltrelevanten Vorgaben nicht.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (V. DRACHENFELS, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012, S. 1-59, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) durchgeführt. Die Bilanzierung des Eingriffs sowie der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG basiert auf der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2008).

Weitere verwendete Unterlagen sind Kap. 3 zu entnehmen.

### **7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Stadt Neustadt a. Rbge. sinnvoll:

- Die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen sollte durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, plant die Erweiterung des Standortes Mecklenhorst in Neustadt a. Rbge. Hierzu sollen zukünftig drei Institute an einem Standort konzentriert werden. Damit soll eine Verbesserung der Multifunktionalität der Anlagen erfolgen sowie das Zusammenwirken und die Mehrfachnutzung der Ressourcen ausgebaut werden. Von dieser Maßnahme wird eine deutliche Reduzierung der bislang erforderlichen Tierbestände erwartet.

Für die Zusammenführung der drei Institute in Neustadt-Mecklenhorst ist eine Erweiterung dieses Standortes erforderlich. Die neu zu errichtenden Anlagen werden speziell für die Forschung auf dem Gebiet der Nutztierhaltung zur Tierernährung, konventionellen Tierhaltung, dem Tierschutz und der Tierzucht ausgerichtet sein.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ erforderlich. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. (Mecklenhorst) gesichert werden.

Der vorliegenden Umweltprüfung wurden die vorhandenen umweltfachlichen Gutachten zum Neubauvorhaben Friedrich-Löffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/Mecklenhorst (Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau, ES-Bau) zugrunde gelegt. [Diese werden um Kartierungen zum Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienvorkommen, die zwischen Februar und August 2014 untersucht werden, im Laufe des Verfahrens ergänzt.](#)

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Lediglich direkt östlich und westlich an die Straße „Am Föhrkamp“ angrenzend liegt wohnbauliche Nutzung mit Mehrfamilienhäusern und heterogenen Hausgärten vor, die z. T. leer steht. Diese Wohnbebauung ist dem bestehenden Friedrich-Loeffler-Institut zuzuordnen und wurde/wird von Angestellten des Instituts genutzt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Siedlung „An den Teichen“ ca. 350 m südwestlich des Plangebietes. Der Siedlungsbereich der Kernstadt befindet sich in weiterer Entfernung und ist räumlich durch landwirtschaftliche Flächen von Mecklenhorst abgesetzt.

Für die Naherholung und die landschaftsbezogene Erholung sind die Niederungen des Suttorfer Bruchgrabens von Bedeutung, welche innerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes liegen. Das Plangebiet selbst ist nur untergeordnet für die Naherholung nutzbar. Da Mecklenhorst ein traditioneller landwirtschaftlicher Standort ist, ist keine starke Frequentierung durch Erholungssuchende gegeben. Ausgewiesene Erholungs- und Wanderwege führen nicht am Plangebiet vorbei.

Wertgebende Biotoptypen des Plangebietes sind die Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) im Südwesten, die Straßen begleitenden Bäume „Am Föhrkamp“ sowie der mit lockeren Strauch-Baumhecken bzw. Strauchhecken gesäumte Graben (FG, Obstgehölze, Schlehe, Erle) im Norden des Plangebietes.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich eine bestockte Fläche mit z. T. alten Laubbäumen im westlichen Anschluss an die Plangebietsgrenze sowie zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiesen im Nordosten außerhalb des Plangebietes.

[Besonders schützenswerte und gefährdete Pflanzenarten wurden nach Auswertungen der vorhandenen Daten innerhalb des Plangebietes und dem direkten Umfeld nicht ermittelt.](#)

Wertvolle Lebensraumsfunktionen für gebäude- und gehölbewohnende Brutvögel und Fledermäuse hat das Plangebiet lediglich im Bereich des Baumbestandes und der Wohngebäude beidseits des Föhrkamps. Die Ackerflächen im Osten des Plangebietes werden von der Feldlerche und dem Kiebitz genutzt. Nachweislich wertvolle Biotope befinden sich in den nördlich und westlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes und des Alten Gutshofes.

Die im Bereich der Erweiterung vorhandenen Pseudogley-Braunerden (Schichtwassereinfluss) weisen ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial sowie ein sehr hohes geophysikalisches Schutzpotenzial auf. Westlich der Straße „Am Föhrkamp“ stehen überwiegend durch Auffüllungen und Versiegelungen überprägte Gley-Podsole (Grundwassereinfluss) mit mittlerem bis geringem Ertrags- und Schutzpotenzial an. Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist auf dem Ackerstandort als gering einzustufen (100 - 200 mm).

Als einziges Oberflächengewässer verläuft ein Entwässerungsgraben an der Nordgrenze des Plangebietes (Gewässer III. Ordnung). Er mündet im Nordwesten außerhalb des Plangebietes in den Suttorfer Bruchgraben. Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie im Bereich des Grabens als Kaltluftlieferant eine besondere Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft. Der Siedlungsbestand westlich der Straße „Am Föhrkamp“ kann dagegen als Erwärmungsfläche bezeichnet werden.

Als landschaftsbildprägend sind der Baumbestand an der Straße „Am Föhrkamp“ und die linienhaften, gewässerbegleitenden Gehölze am Entwässerungsgraben zu beurteilen. Zu den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild gehören die Grünland- und Gehölzstrukturen sowie der Altbaumbestand im Westen und die Allee an der Mecklenhorster Straße südlich des Plangebietes.

Vorbelastungen aller Schutzgüter des Plangebietes sowie im Umfeld des Friedrich-Loeffler-Institutes ergeben sich aus dem Gebäudebestand und dem Betrieb des Nutztierforschungsinstitutes und den daraus resultierenden Emissionen, wie z. B. Geruch, Staub, Ammoniak, Bioaerosole, Geräusche sowie Licht und Lärm.

Die Planung setzt Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ und Grünflächen östlich und einen privaten Parkplatz westlich der Straße „Am Föhrkamp“ fest. Zudem wird eine private Straßenverkehrsfläche („Am Föhrkamp“) und eine das Sondergebiet umlaufende private Erschließungsstraße ausgewiesen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Schall- und Luftimmissionen werden vermieden, indem die Anforderungen der 16. BlmschV, der TA-Luft und der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen eingehalten werden.

Für eine bestockte Fläche westlich außerhalb des Plangebietes wird der Bagatellwert hinsichtlich Stickstoffdeposition von  $5 \text{ kg ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$  unter Beachtung der aktuellen Erlasslage überschritten. **Es werden eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belastung und Belastbarkeit dieser Fläche sowie daraus resultierende Maßnahmen im weiteren Verfahren vorgenommen.**

Innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung geplant, die ein Optimum an möglicher Versickerung von Niederschlägen vor Ort vorsehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden so vermieden. Des Weiteren werden Extensivrasen und Gehölzpflanzungen (Baumreihen, Landschaftshecke mit Überhältern) innerhalb der Grünflächen und die Komplettierung der Baumreihen am Föhrkamp vorgesehen, wodurch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Hinzu kommen der Gebäudeabbruch und die Renaturierung des Alten Werkhofes, welche sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Planung wird dem Artenschutz i. S. d. Allgemeinen und Besonderen Artenschutzes §§ 39 und 44 BNatSchG gerecht, indem Bauzeitenregelungen und Bauphasen begleitende Gebäude und Gehölzkontrollen festgesetzt werden. Zudem ist vorgesehen, den Lebensraumverlusten für Offenlandbrutvögel (Feldlerche, Kiebitz) durch geeignete, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu begegnen.

*Weiteres wird in Abhängigkeit der Kartiererergebnisse im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Erhebliche Auswirkungen infolge der Planung ergeben sich durch den großflächigen Verlust von Lebensraum- und Bodenfunktionen sowie von Flächen mit Kaltluftentstehungsfunktionen innerhalb des Plangebietes. Insgesamt entsteht ein Ausgleichsbedarf von 78.899 Werteinheiten. Diese werden durch die Entsiegelung und Renaturierung des „Alten Werkhofes“ zu einem großen Teil ausgeglichen. **Für den Restbetrag wird im Laufe des Verfahrens eine weitere Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die**



*Ausgleichsmaßnahmen werden konkretisiert und ergänzt.*

Mit der Festsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden alle durch die Planung entstehenden Eingriffe vollständig kompensiert.

Unter Berücksichtigung der Merkmale des geplanten Planvorhabens und der davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt, der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen verbleiben somit auch keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

.....  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

## TEIL 3: VERFAHRENSVERMERKE

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“, Stadt Neustadt a. Rbge., vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

---

Die Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“, Stadt Neustadt a. Rbge., durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat