

Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst
Region Hannover

36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	06.05.2014	13.04.2016	
Plan:	06.05.2014	13.04.2016	

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

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, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG	1
1 Erfordernis der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
2 Kurzbeschreibung des Gebietes	2
2.1 Lage im Raum	2
2.2 Geltungsbereich	3
2.2.1 Teiländerungsfläche A.....	3
2.2.2 Teiländerungsfläche B.....	4
3 Planungsvorgaben: Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm.....	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2.1 Teiländerungsfläche A.....	6
3.2.2 Teiländerungsfläche B.....	6
3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
4 Denkmalschutz	7
5 Wirksamer Flächennutzungsplan	8
6 Darstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
7 Begründung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
7.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“	9
7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8 Ver- und Entsorgung.....	10
9 Auswirkungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
10 Standortalternativen.....	11
11 Hinweise:	11
TEIL 2: UMWELTBERICHT	12
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	12
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	12
2.1 Fachgesetze	12
2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff	12
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff	12
2.1.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	12
2.2 Fachplanungen.....	12
2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005)	12
2.2.2 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2012)	13
2.2.3 Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (LP 2007)	13

3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen	14
3.1	Schutzgut Mensch	14
3.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz	15
3.3	Schutzgutkomplexe Boden/Wasser und Klima/Luft	15
3.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
3.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3.6	Wechselwirkungen	17
4	Entwicklungsprognosen	17
4.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	17
4.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	17
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	18
7	Zusätzliche Angaben	19
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	19
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

1 Erfordernis der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

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. m² 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 seine Standorte 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. Für die Zusammenführung der drei Institute in Neustadt-Mecklenhorst ist eine Erweiterung dieses Standortes erforderlich. Die Flächen des bestehenden Instituts am Standort Mecklenhorst sowie daran angrenzende Flächen (Erweiterung) befinden sich im Eigentum der BImA.

Der seit 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den bestehenden Institutsbereich am Standort Mecklenhorst nördlich und südlich der Mecklenhorster Straße (K 314) Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Institut-FAL“ (Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft) dar. Die Erweiterungsfläche nördlich der K 314 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Institut soll zukünftig vollständig nördlich der Kreisstraße angesiedelt werden. Derzeit bereits leerstehende, abgängige Gebäude südlich der K 314 sollen abgerissen und die Flächen renaturiert werden. Daher besteht für die Ausweisung von Sonderbauflächen in diesem Bereich kein Bedarf mehr.

Um die Verwirklichung der Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt zu sichern, wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ der Stadt Neustadt a. Rbge. erforderlich.

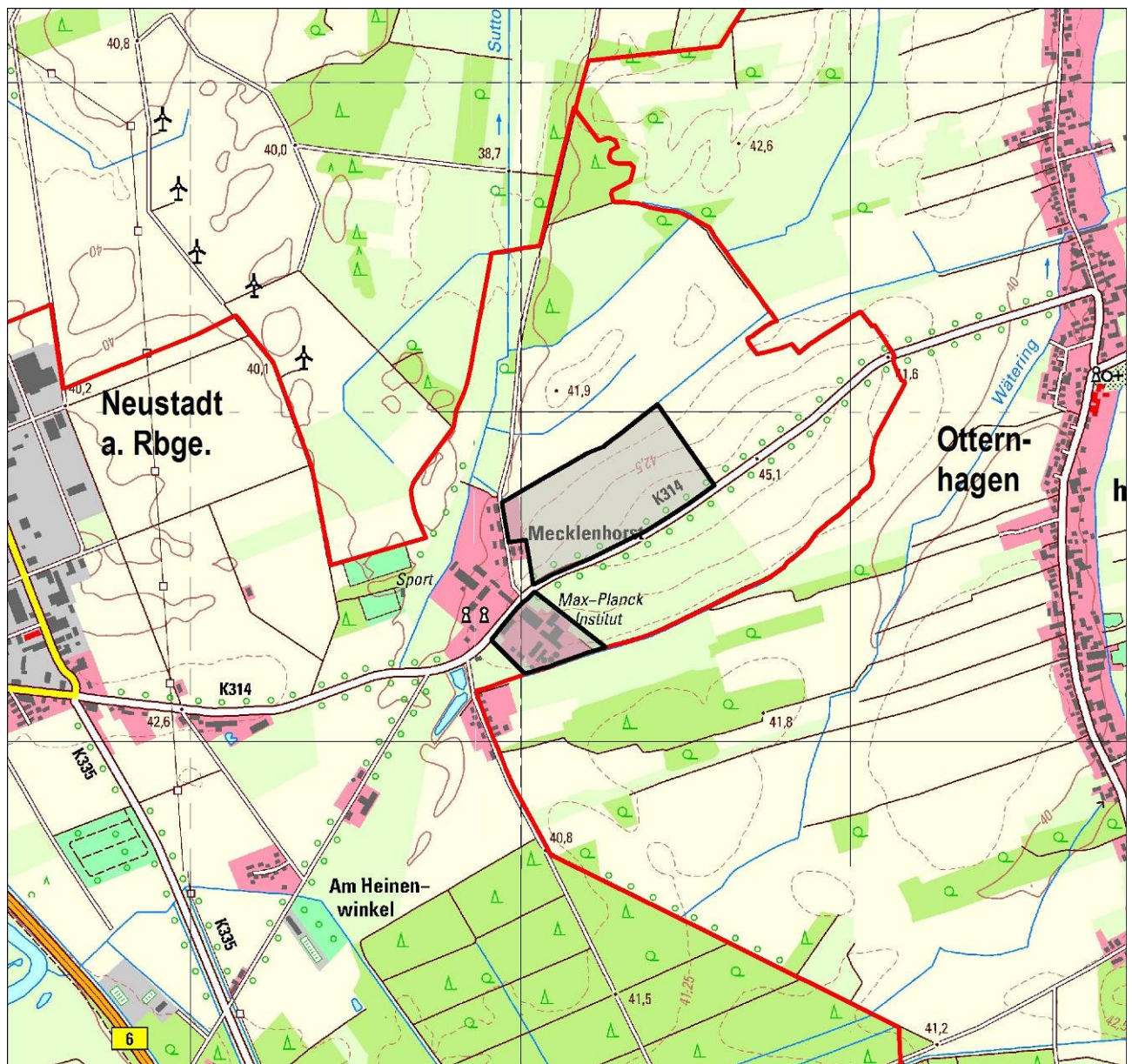
2 Kurzbeschreibung des Gebietes

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt im Nordwesten der Region Hannover. Die Landeshauptstadt Hannover befindet sich ca. 26 km entfernt.

Das Plangebiet liegt in Mecklenhorst, östlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge., nördlich der Mecklenhorster Straße (K 314). Im Westen grenzt das bestehende Institutsgelände und im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Südlich der K 314 liegt in ca. 350 m Entfernung zur Teiländerungsfläche A eine kleine Wohnsiedlung. Der Siedlungsbereich der Kernstadt befindet sich in weiterer Entfernung und ist räumlich durch landwirtschaftliche Flächen von Mecklenhorst abgesetzt.



Übersichtsplan (Stadt Neustadt a. Rbge., Maßstab: 1 : 20.000)

2.2 Geltungsbereich



Lage der Teiländerungsflächen (Luftbild: Google-Maps)

2.2.1 Teiländerungsfläche A

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerungsfläche A befindet sich östlich des bestehenden Friedrich-Loeffler-Instituts. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 18/2 der Flur 29 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die Änderungsfläche ist so gewählt, dass der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ umgesetzt werden kann.

Die Änderungsfläche wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten stellt sich als Grünfläche mit Einzelbaumbestand dar. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Mecklenhorster Straße (K 314).



Ackerfläche des Änderungsbereiches von Südwesten



Straße "Am Föhrkamp", Blick nach Süden

2.2.2 Teiländerungsfläche B

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerungsfläche B umfasst einen Teil des bestehenden Friedrich-Loeffler-Instituts, südlich der Mecklenhorster Straße (K 314). Die dort vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen des Instituts und stehen bereits seit längerem leer.



Baukörper des Institutes südlich der Mecklenhorster Straße, Blick Richtung Süden

Die genaue Lage und Abgrenzung der ca. 16,9 ha und ca. 4,4 ha großen Änderungsflächen A und B ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.

3 Planungsvorgaben: 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 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).

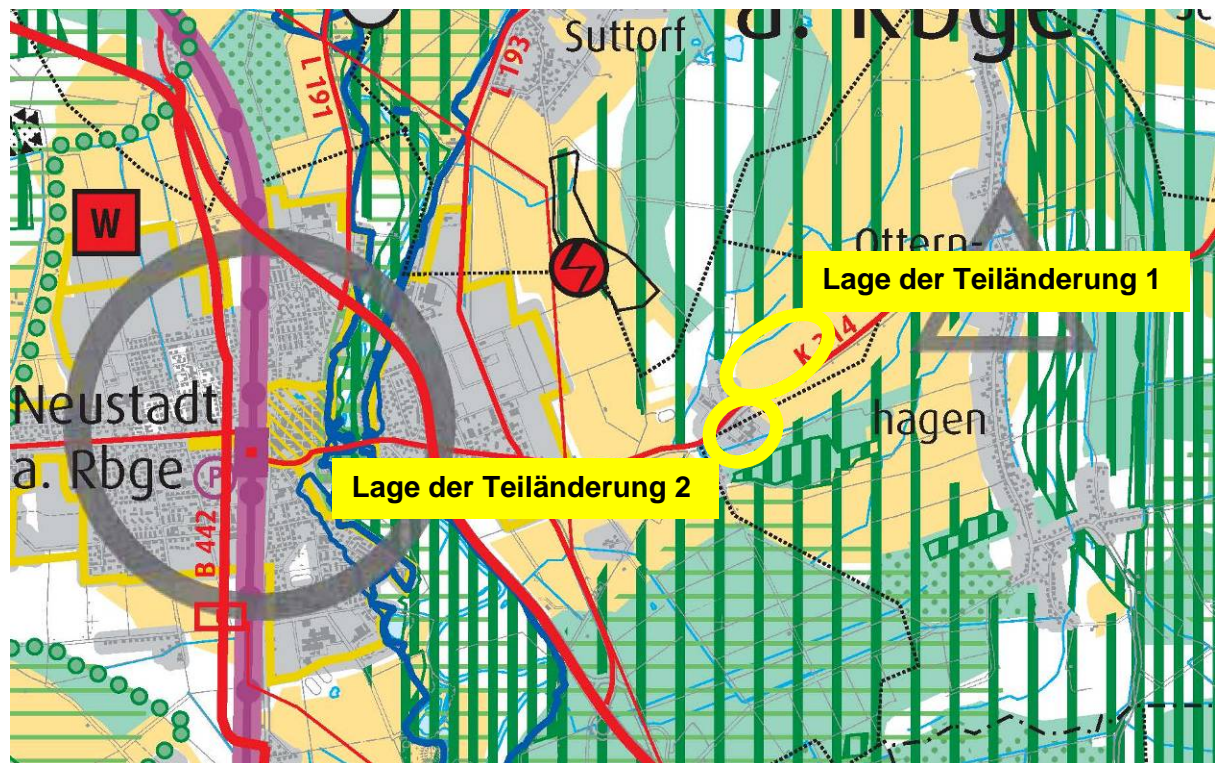
Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für die Region Hannover ist es, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorten 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).

Zwischen den beiden Teiländerungsflächen A und B verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße K 314. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (vgl. Pkt. D 3.6.3 03 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Region Hannover

3.2.1 Teiländerungsfläche A

Bis auf einen kleinen Teilbereich im Nordwesten, für den keine Aussage im RROP getroffen wurde, ist der Bereich der Teiländerungsfläche A als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Diese Ausweisung erfolgte aufgrund einer relativ hohen natürlichen Ertragsqualität des Bodens.

Nördlich der Teiländerungsfläche A grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die Vorsorgegebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 3.2 02 und Pkt. D 2.1 04 RROP).

3.2.2 Teiländerungsfläche B

Der Bereich der Teiländerungsfläche B ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Südlich der Teiländerungsfläche B grenzt unmittelbar ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft an. Dieses wird teilweise von einem Vorranggebiet bzw. von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagert. In dem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für die räumliche Entwicklung der für die betreffenden Flächen ökologisch relevanten umliegenden Landschaftsteile (vgl. Pkt. D 2.1 03 RROP).

In den Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. Pkt. D 2.1 04 und D 3.3 02 RROP).

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. werden zum Einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Forschungsinstitutes des Bundes am Standort Mecklenhorst geschaffen. Zum Anderen werden nicht mehr benötigte Bauflächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen, um sie zu renaturieren.

Für die Erweiterung des Institut-Standortes ist die Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerfläche erforderlich (Teiländerungsfläche A). 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren) Pufferzonen in Form von Grünflächen festgesetzt. Damit wird auch dem angrenzenden Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft nachgekommen.

Durch die Teiländerungsfläche B (Änderung von Baufläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird die Eignung der angrenzenden Vorrang- und Vorsorgegebiete (Forstwirtschaft und Natur- und Landschaft) nicht negativ beeinträchtigt.

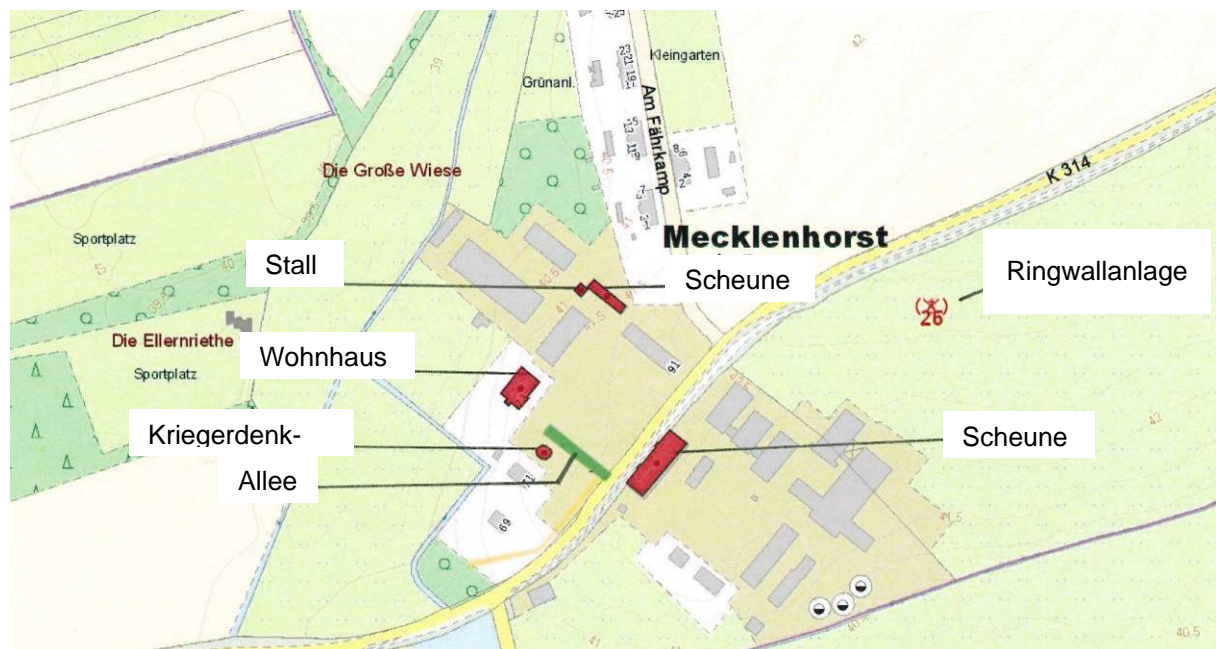
Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes unterstützt die Ziele der Landes- und Regionalplanung, insbesondere

- 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 Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4 Denkmalschutz

Im Bereich der Teiländerungsfläche B befindet sich direkt an der Mecklenhorster Straße (K 314) eine alte Scheune, die gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Baudenkmal festgelegt ist. Weitere Baudenkmäler befinden sich nördlich der Kreisstraße im Bereich des bestehenden Friedrich-Loeffler-Instituts (Wohnhaus, Stall, Scheune, Gedenkstätte und Allee). Sie sind alle im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Daher ist hier gemäß § 10 NDSchG keine Genehmigung zur Umgestaltung der Umgebung erforderlich. Es reicht vielmehr die Anzeige der Planung aus.



Übersicht der Baudenkmäler (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

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

Östlich der Teiländerungsfläche B 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).

5 Wirksamer Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Maßstab 1 : 5.000)

6 Darstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 36. F-Plan-Änderung	
• Fläche für die Landwirtschaft	16,9 ha	• sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“	16,9 ha
• Sonderbaufläche	4,4 ha	• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4,4 ha
Summe	21,3 ha	Summe	21,3 ha

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Teiländerungsfläche A der 36. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dieser Bereich wird in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ geändert.

Für die Teiländerungsfläche B stellt der wirksame Flächennutzungsplan Sonderbaufläche „Institut-FAL“ (Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft) dar. Dieser Bereich wird in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Eine weitere Nutzung (z. B. als Grünfläche oder Fläche für die Landwirtschaft) wird nach Konkretisierung der Maßnahme im Entwurf ergänzt, so dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft diese „Grundnutzung“ konkretisiert.

Die Bereiche befinden sich (teilweise) im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf, der nachrichtlich sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan als auch in seiner 36. Änderung übernommen ist.

7 Begründung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“

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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Standortes zu schaffen, wird der an das bestehende Institutsgelände angrenzender Bereich von einer Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ geändert.

Die Größe des sonstigen Sondergebietes ergibt sich aus dem Flächenbedarf der konkreten hochbaulichen Planung und den Außenanlagen (vgl. Bebauungsplan Nr. 164 im Parallelverfahren).

7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südlich der Mecklenhorster Straße (K 314) gelegene Teilbereich des bestehenden Friedrich-Loeffler-Instituts als Sonderbaufläche dargestellt. Der Gebäudebestand ist stark abgängig und steht bereits seit geraumer Zeit leer. Die Stallungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Forschungsinstitutes. Es ist daher vorgesehen, die baulichen Anlagen abzureißen und die Versiegelungen zurück zu bauen. Ausgenommen hiervon ist der Erhalt von Gebäuden aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Artenschutzes. Anschließend sollen die Flächen renaturiert werden.

Im Flächennutzungsplan wird die Teiländerungsfläche B in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Fläche soll für Ausgleichsforderungen, die sich aus der Erweiterung der Baufläche nördlich der Kreisstraße ergeben, herangezogen werden.

8 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Friedrich-Loeffler-Institut ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

9 Auswirkungen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche in eine Baufläche geändert. 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.

Die Änderungsflächen liegen am Rande von Mecklenhorst. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine weitere Bebauung, die nicht dem bestehenden Institut zuzuordnen ist.

Durch die Änderung der Sonderbaufläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teiländerungsfläche B) kommt es zu einer ökologischen Aufwertung einer etwa 4.4 ha großen Fläche.

Aus der Erweiterung der Baufläche (Teiländerungsfläche A) entstehende Ausgleichsforderungen können in diesem Bereich umgesetzt werden (zu Umweltauswirkungen s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

Insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in Mecklenhorst und Umgebung lebenden Menschen zu erwarten.

10 Standortalternativen

Für die Zusammenführung der drei Standorte des Forschungsinstitutes wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (MAEDEBACH & REDELEIT ARCHITEKTEN, Juli 2010 mit Anpassung 2012).

Im Rahmen der Studie wurden vier Unterbringungsvarianten für das Neubauvorhaben an den beiden Standorten Mariensee und Mecklenhorst untersucht (100 % in Mariensee oder Mecklenhorst bzw. Splittung auf beide Standorte). Die meisten Vorteile ergeben sich gem. Studie bei einer Komplettunterbringung des Institutes in Mecklenhorst.

Vorteile der Zusammenführung an nur einem Standort ergeben sich durch kurze Wege, rationelles Arbeiten, Synergieeffekte bei der Nutzung, hierdurch geringerer Flächenverbrauch und geringere erforderliche Tierbestände. Eine Komplettunterbringung ist am Standort Mecklenhorst möglich. Dagegen wäre eine Komplettunterbringung am Standort Mariensee auch nach Reduzierung des Raumbedarfs nicht möglich.

Die „Split-Modelle“ bringen eine Reihe von Nachteilen mit sich (z. B. geringe Synergieeffekte zwischen den Standorten, größerer Raumbedarf, Verursachung von Fahrtwegen).

Der Standort Mecklenhorst weist zudem eine gute Anbindung (Kreisstraße), eine ausreichend große Liegenschaft in Bundesbesitz auf und es sprechen keine relevanten Umweltbelange gegen die Entwicklung.

Grundsätzlich sollen Teile der bestehenden Anlagen der Standorte Mariensee und Mecklenhorst weiter genutzt werden (langfristige Pachtverträge mit der Klosterkammer Hannover-Mariensee; Unterbringung der Sondertierhaltung ING in Mariensee), so dass eine Unterbringung der drei Institute an einem völlig neuen Standort nicht in Betracht gezogen wurde.

Nach Würdigung aller Aspekte fiel die Entscheidung zu Gunsten der Variante aus, bei der der Bestand in Mariensee auch weiterhin genutzt wird und das Neubauvorhaben ausschließlich am Standort Mecklenhorst umgesetzt werden soll.

11 Hinweise:

1. 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.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 und 4 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

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 (Teiländerungsfläche A) ermöglicht wird. Dies führt zu einer optimalen Ausnutzung des Plangebietes. Zudem wird als Ausgleich für die Neuversiegelung eine Entsiegelung von leerstehenden Bestandsgebäuden südlich der Kreisstraße K 314 (Teiländerungsfläche B) vorgenommen.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff wird beachtet.

2.1.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Für das Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut (FLI) am Standort Mariensee/Mecklenhorst ist im Rahmen der Qualifizierung der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) bereits eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt worden. Diese bildet 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 der Teiländerungsfläche A 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 abge-

stimmt 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren) Pufferzonen in Form von Grünflächen festgesetzt. Damit wird auch dem angrenzenden Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft nachgekommen.

Im Nordwesten der Änderungsfläche A 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 Geltungsbereichs ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Suttdorfer Bruchgraben“ (LSG H64) zurück. Keines der genannten Schutzgebiete wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert.

Für die Erweiterung des Institut-Standortes ist die Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerfläche erforderlich (Teiländerungsfläche A). 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.

Durch die Teiländerungsfläche B (Änderung von Sonderbaufläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird die Eignung der angrenzenden **Vorrang- und Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft und für Natur- und Landschaft** positiv beeinflusst.

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 die Teiländerungsflächen befinden, keine Aussagen.

2.2.3 Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (LP 2007)

Die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete LSG H064 im Westen der Teiländerungsfläche A und LSG H068 inkl. des alten Gutshofes im Süden bzw. Westen der Teiländerungsfläche B werden im LP zur Entwicklung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft vorgeschlagen (Festsetzungsvorschlag für Flächennutzungsplan: „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“).

In der Umgebung der Geltungsbereiche werden folgende Nutzungs- und Entwicklungsempfehlungen im LP 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“ (in größerer Entfernung im Südosten, 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.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen der vorliegenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes bewerten zu können, werden sie mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. verglichen. Dabei sind folgende Änderungen beurteilungsrelevant:

- Änderung der bisherigen Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ (Teiländerungsfläche A),
- Änderung der bisherigen Sonderbaufläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teiländerungsfläche B).

Parallel zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ aufgestellt. Dieser umfasst die Teiländerungsfläche A sowie die direkt an die Straße „Am Föhrkamp“ angrenzende Wohnbebauung. Die Teiländerungsfläche B wird hierin als Ausgleichsfläche (Rückbau von Gebäuden/Versiegelungen und Renaturierung) festgesetzt.

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Planung handelt, erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen qualitativ. Zudem wird ein Ausblick auf die im Bebauungsplan Nr. 164 geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation gegeben. Konkrete und quantitative Angaben zum Eingriff sowie zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 164 (verbindliche Planung) zu entnehmen.

3.1 Schutzgut Mensch

Der bestehende Forschungsstandort des Friedrich-Loeffler-Institutes mit den zugehörigen Flächen nördlich und südlich der Mecklenhorster Straße (K 314) ist 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. Im Westen der Teiländerungsfläche A („Am Föhrkamp“) handelt es sich um 5 Wohngebäude mit jeweils 4 Wohneinheiten (20 Wohnungen). Hiervon stehen 11 Wohnungen leer. 9 Wohnungen werden von Mitarbeiter/-innen des Friedrich-Loeffler-Institutes bewohnt. 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 Teiländerungsflächen haben aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes ergeben sich aus dem Betrieb des Nutztierforschungsstandortes und den daraus resultierenden Emissionen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden bzgl. des Sondergebietes Vorkehrungen zum Schutz vor Schall-, Luft- und Geruchsimmissionen getroffen.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch den möglichen Verlust der Wohnbebauung im Westen der Teiländerungsfläche A keine erheblichen Auswirkungen durch die 36. Flächennutzungsplan-Änderung, da diese einen hohen Leerstand und Renovierungsbedarf aufweist und an anderer Stelle des Stadtgebietes ersetzbar ist.

Durch die Änderung der Teilfläche B in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen positive Effekte für den Bereich „Alter Gutshof“ und den Siedlungsbereich „An den Teichen“, da die leerstehenden, abbruchwürdigen Gebäude innerhalb der Teiländerungsfläche B einer naturnahen Nachnutzung zugeführt werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Die intensiv landwirtschaftliche genutzte Teiländerungsfläche A hat Bedeutung als Lebensraum für Offenlandbrüter (Feldlerche) und weist vornehmlich geringwertige Biototypen auf. Zwei Gebäude innerhalb der Teiländerungsfläche B werden von geschützten Vogelarten als Bruthabitat sowie von Fledermäusen als Quartier genutzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Umnutzungen der Flächen vorbereitet, welche zu potenziellen Lebensraumverlusten von Pflanzen und Tieren führen. Daneben wird die Änderung der Teilfläche B positive Effekte für das Schutzgut Pflanzen und Tiere haben, da der Gebäudebestand und die befestigten Flächen zum großen Teil zurückgebaut und renaturiert werden. Ein als Denkmal geschütztes Gebäude und ein alter Speicher in der Teiländerungsfläche B, welche als Habitate von Gebäudebrütern und Fledermäusen genutzt werden, bleiben erhalten (s. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 164).

Für beide Teiländerungsflächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten sowie zum Schutz einzelner Individuen der Tierartengruppen für Brutvögel (Feldlerche, Mehlschwalbe, Haussperling), zum Teil auch für Fledermäuse, festgesetzt. Die Gruppe der Amphibien wurde ebenso untersucht und stellte sich als nicht von den geplanten Veränderungen betroffen heraus.

Die Belange des Allgemeinen und Besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) werden im Rahmen der konkreten Planung (verbindliche Bauleitplanung) und durch einen CEF-Maßnahmenplan berücksichtigt.

3.3 Schutzgutkomplexe Boden/Wasser und Klima/Luft

Die Änderung der Teilfläche A bereitet eine Überbauung landwirtschaftlicher Nutzfläche vor, welche als erhebliche Auswirkung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu beurteilen ist, da diese zu einem vollständigen Funktionsverlust für den Boden- und Wasserhaushalt sowie für das Mikroklima führt.

Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter anderem durch die Renaturierung der Teiländerungsfläche B. Durch die Teiländerung B entstehen somit ausschließlich positive Effekte für die Schutzgutkomplexe Boden/Wasser und Klima/Luft.

Vorkehrungen zum Schutz vor Luft- und Geruchsimmissionen durch zukünftige Nutzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.



3.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Wertvolle und Landschaftsbild prägende Strukturen sind innerhalb der Teiländerungsflächen nicht vorhanden. Die direkte Umgebung nördlich, südlich und östlich der Teiländerungsflächen komplettiert mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen (Äcker, Weiden) und Gebäuden der Nutztierhaltung dieses Bild (Vorbelastung).

Zu den positiv Landschaftsbild prägenden Elementen gehören dagegen die außerhalb der Teiländerungsflächen verlaufende Allee entlang der Mecklenhorster Straße sowie die Gehölzreihen und kleinen Waldflächen westlich der beiden Teiländerungsflächen.

Durch die Änderung der Teilfläche A wird eine erhebliche Veränderung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. In Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau der Gebäude im Bereich der Teiländerungsfläche B und der Renaturierung dieses Areals wird teilweise eine Verlagerung der Bauflächen erreicht.

Den möglichen erheblichen Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur landschaftsgerechten Eingrünung der Fläche begegnet, so dass sich die Planung in die dörflich-ländliche Struktur der Umgebung einfügt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

3.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Teiländerungsfläche A liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

In Teiländerungsfläche B befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude an der Mecklenhorster Straße. Dieser Sachverhalt ist in den nachgeordneten Verfahren bzw. bei der Umnutzung der Fläche zu berücksichtigen.

3.6 Wechselwirkungen

Mit der vorliegenden Planung kommt es zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

4 Entwicklungsprognosen

4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die in Kapitel 3 Teil 2 der Begründung ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Für Lebensraum- und Funktionsverluste der Schutzgüter werden konkrete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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 vorliegende Änderung wäre die geplante Zusammenführung der drei Institute des Friedrich-Loeffler-Institutes am Standort Mecklenhorst nicht möglich. Der Geltungsbereich könnte lediglich gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität weiter betrieben werden (Acker, Grünland, ungenutzte Gebäude, Gartenflächen), so dass die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter erhalten blieben.

Dagegen würde die Teiländerungsfläche B mit baulichen Anlagen weiter bestehen bleiben und keiner Renaturierung zugeführt werden.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gemäß § 14 BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Planung handelt, entstehen keine direkten Eingriffe. Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden daher mit Blick auf die konkrete Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) schutzgutbezogen und qualitativ beschrieben (s. Kap. 3).

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

Die Planung schafft die Voraussetzungen zur Erweiterung und Zusammenführung von Forschungsinstituten am Standort Mecklenhorst. Für die Zusammenführung der drei Standorte des Forschungsinstitutes wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (MAEDEBACH & REDELEIT ARCHITEKTEN, Juli 2010 mit Anpassung 2012).

Im Rahmen der Studie wurden vier Unterbringungsvarianten an den beiden Standorten Mariensee und Mecklenhorst untersucht (100 % in Mariensee oder Mecklenhorst bzw. Splitting auf beide Standorte). Die meisten Vorteile ergeben sich gem. Studie bei einer Komplettunterbringung des Institutes in Mecklenhorst.

Vorteile der Zusammenführung an nur einem Standort ergeben sich durch kurze Wege, rationelles Arbeiten, Synergieeffekte bei der Nutzung, hierdurch geringerer Flächenverbrauch und geringere erforderliche Tierbestände. Eine Komplettunterbringung ist am Standort Mecklenhorst möglich. Dagegen wäre eine Komplettunterbringung am Standort Mariensee auch nach Reduzierung des Raumbedarfs nicht möglich.

Die „Split-Modelle“ bringen eine Reihe von Nachteilen mit sich (z. B. geringe Synergieeffekte zwischen den Standorten, größerer Raumbedarf, Verursachung von Fahrtwegen). Der Standort Mecklenhorst weist zudem eine gute Anbindung (Kreisstraße), eine ausreichend große Liegenschaft in Bundesbesitz auf.

Zu den umweltrelevanten Vorteilen des Standortes Mecklenhorst gegenüber dem Standort Mariensee gehören das gute Einfügen der Planung in die Landschaft, die Gewährleistung des Landschaftsschutzes, gute Voraussetzungen für die Regenwasserbewirtschaftung, die Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie die Einhaltung emissionsrechtlicher Anforderungen. Anders als am Standort Mariensee sprechen keine relevanten Umweltbelange gegen die Entwicklung am Standort Mecklenhorst.

Im Hinblick auf die Lage und Größe der Teiländerungsfläche A kommt kein alternativer Standort in Frage. Grundsätzlich sollen Teile der bestehenden Anlagen der Standorte Mariensee und Mecklenhorst weiter genutzt werden (langfristige Pachtverträge mit der Klosterkammer Hannover-Mariensee; Unterbringung der Sondertierhaltung ING in Mariensee), so dass eine Unterbringung der drei Institute an einem völlig neuen Standort nicht in Betracht gezogen wurde.

Nach Würdigung aller Aspekte fiel die Entscheidung zu Gunsten der Variante aus, bei der der Bestand in Mariensee auch weiterhin genutzt wird und das Neubauvorhaben ausschließlich am Standort Mecklenhorst umgesetzt werden soll.

Die Änderungsfläche B ist Teil des vorhandenen Institutes am Standort Mecklenhorst. Da die vorhandenen Gebäude aufgrund der gestiegenen Betriebsanforderungen für das Institut nicht mehr nutzbar sind, muss langfristig eine Nutzungsänderung erfolgen. Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist daher im Hinblick auf die Institutserweiterung und den Ausgleich der Planung innerhalb der Teiländerungsfläche A optimal.

7 Zusätzliche Angaben

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

Technische Verfahren wurden zur Bearbeitung der Umweltprüfung nicht angewendet.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es werden Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und konkrete Überwachungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt (s. dazu Umweltbericht und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 164) und durch einen CEF-Maßnahmenplan begründet.

Für die Feldlerche werden danach umfangreiche Bruthabitate im Offenland des FLI sowie die Anbringung von Quartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an geeigneten Stellen im Bereich „Alter Gutshof“ zur vorgezogenen Kompensation angeboten.

Im Verfahren wurden zudem der Erhalt von einigen historischen Gebäuden aus Gründen des Denkmal- und des Artenschutzes abgestimmt. Wesentlich ist dabei der Erhalt der Gebäude „15“ und „16“ im Bereich des „Alten Werkhofes“ und des Gebäudes „33“ im Bereich des „Alten Gutshofes“.

Danach werden die ökologische Funktion von wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang der Planung insgesamt erhalten.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der seit 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den bestehenden Institutsbereich am Standort Mecklenhorst nördlich und südlich der Mecklenhorster Straße (K 314) Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Institut-FAL“ (Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft) dar. Die Erweiterungsfläche nördlich der K 314 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Institut soll zukünftig vollständig nördlich der Kreisstraße angesiedelt werden. Daher wird der hierfür erforderliche Bereich der "Fläche für Landwirtschaft" in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ geändert.

Dagegen sollen bereits leerstehende, abgängige Gebäude südlich der K 314 abgerissen und die Flächen weitgehend renaturiert werden. Zwei alte Backsteingebäude bleiben als Quartierstandorte für Vögel und Fledermäuse erhalten (s. Bebauungsplan Nr. 164). Für die Ausweisung einer Sonderbaufläche besteht damit in diesem Bereich kein Bedarf mehr. Diese Fläche wird in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

Um die Verwirklichung der Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt zu sichern, wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. erforderlich.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ auf, welcher die Teiländerungsfläche A sowie die direkt an die Straße „Am Föhrkamp“ angrenzende Wohnbebauung umfasst.

Die Teiländerungsfläche B wird im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt (Rückbau von Gebäuden/Versiegelungen und Renaturierung).

Die Änderung der Teilfläche A bereitet erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgutkomplexe Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser und Klima/Luft durch Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und einem CEF-Maßnahmenplan berücksichtigt und kompensiert.

Durch die Änderung der Teilfläche B sind vorwiegend positive Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Diese Flächenaufwertung wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Kompensationsfläche berücksichtigt.

Die Planbegründung hat am Feststellungsbeschluss der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am _____._____ teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den _____._____

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister