

Stadt Neustadt a. Rbge.  
OT Mecklenhorst – Region Hannover



# Bebauungsplan Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“

## Begründung

|              |                       |                       |            |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Verf.-Stand: | §§ 3 (1) + 4(1) BauGB | §§ 3 (2) + 4(2) BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung:  | 25.03.2021            | 26.11.2021            | 14.03.2022 |
| Plan:        | 25.03.2021            | 26.11.2021            | 14.03.2022 |



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen/Dipl.-Geogr. K. Völckers/  
L. Marscholik (B.A.)/E. Bühring

## INHALT

|         |  |    |
|---------|--|----|
| TEIL 1: | ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....             | 5  |
| 1       | Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke ..... | 5  |
| 2       | Geltungsbereich .....  | 6  |
| 2.1     | Lage und Umgebung.....   | 6  |
| 2.2     | Abgrenzung und Bestand.....  | 7  |
| 3       | Planungsvorgaben.....  | 9  |
| 3.1     | Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....         | 9  |
| 3.1.1   | Landesraumordnungsprogramm .....                                   | 9  |
| 3.1.2   | Regionales Raumordnungsprogramm.....                               | 9  |
| 3.1.3   | Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....             | 11 |
| 3.2     | Örtliche Planungen.....  | 13 |
| 3.2.1   | Flächennutzungsplan.....   | 13 |
| 3.2.2   | Bebauungsplan.....   | 15 |
| 4       | Entwurfsplanung Friedrich-Loeffler-Institut .....                  | 16 |
| 5       | Städtebauliche Daten .....   | 18 |
| 6       | Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....              | 18 |
| 6.1     | Art der baulichen Nutzung.....                                     | 18 |
| 6.2     | Maß der baulichen Nutzung.....                                     | 19 |
| 6.3     | Bauweise, Baugrenzen.....  | 20 |
| 6.4     | Grünflächen.....   | 20 |
| 6.5     | Flächen für Wald .....   | 21 |
| 6.6     | Erhaltung von Bäumen .....   | 21 |
| 7       | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....                        | 22 |
| 7.1     | Denkmalschutz .....  | 22 |
| 7.2     | Bauschutzbereich Militärflugplatz Wunstorf .....                   | 22 |
| 7.3     | Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ .....              | 23 |
| 7.4     | Kampfmittel .....  | 23 |
| 7.5     | Klimaschutz .....  | 24 |
| 8       | Ver- und Entsorgung.....   | 26 |
| 8.1     | Versorgung.....  | 26 |
| 8.1.1   | Löschwasserversorgung.....   | 26 |
| 8.1.2   | Trinkwasserversorgung .....  | 26 |
| 8.1.3   | Strom- und Gasversorgung.....                                      | 26 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 8.1.4   | Telekommunikation .....  | 26 |
| 8.2     | Entsorgung .....   | 26 |
| 8.2.1   | Oberflächenentwässerung.....   | 26 |
| 8.2.2   | Schmutzwasserentsorgung.....   | 27 |
| 8.2.3   | Abfallentsorgung.....  | 27 |
| 9       | Bodenordnende Maßnahmen.....   | 27 |
| 10      | Auswirkungen des Bebauungsplanes .....   | 27 |
| 10.1    | Auswirkungen auf die Umgebung .....  | 27 |
| 10.1.1  | Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition.....                     | 27 |
| 10.2    | Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange.....                  | 28 |
| 10.3    | Auswirkungen auf Umweltbelange .....   | 28 |
| TEIL 2: | UMWELTBERICHT .....  | 29 |
| 1       | Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....                                    | 29 |
| 2       | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....             | 29 |
| 2.1     | Fachgesetze.....   | 29 |
| 2.1.1   | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff.....                                     | 29 |
| 2.1.2   | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....                            | 29 |
| 2.1.3   | Baugesetzbuch (BauGB) § 1a .....   | 29 |
| 2.2     | Fachplanungen .....  | 30 |
| 2.2.1   | Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013).....                                | 30 |
| 2.2.2   | Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (LP 2007).....                                     | 30 |
| 3       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ..... | 31 |
| 3.1     | Schutzgebiete .....  | 31 |
| 3.2     | Schutzgüter .....  | 31 |
| 3.2.1   | Schutzgut Mensch .....   | 32 |
| 3.2.2   | Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz .....  | 33 |
| 3.2.3   | Schutzgut Fläche/Boden .....   | 44 |
| 3.2.4   | Schutzgut Wasser .....   | 45 |
| 3.2.5   | Schutzgut Klima/Luft .....   | 46 |
| 3.2.6   | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....   | 47 |
| 3.2.7   | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 47 |
| 3.2.8   | Wechselwirkungen.....  | 48 |
| 3.2.9   | Eingriffsbilanzierung.....   | 48 |
| 4       | Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung .....                            | 50 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5     | Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger<br>Umweltauswirkungen.....         | 51 |
| 5.1   | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....  | 51 |
| 5.2   | Kompensationsmaßnahmen.....   | 52 |
| 5.2.1 | Kompensationsfläche 1 .....   | 53 |
| 5.2.2 | Kompensationsfläche 2 .....   | 53 |
| 5.2.3 | Bilanzierung der 2 Kompensationsflächen .....   | 54 |
| 6     | Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen<br>Geltungsbereiches des Planes..... | 56 |
| 7     | Zusätzliche Angaben.....  | 56 |
| 7.1   | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren<br>bei der Umweltprüfung .....                | 56 |
| 7.2   | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen.....                                     | 56 |
| 8     | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....  | 57 |
| 9     | Quellenverzeichnis .....  | 59 |

## ANLAGEN

Anlage 1 Gutachten zur Neugenehmigung der Tierhaltung des Friedrich-Loeffler-Instituts am  
Forschungsstandort Mecklenhorst. Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie  
Stickstoffdeposition

Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ CEF-Maßnahmenplan

Anlage 3 Friedrich-Loeffler-Institut (FLI), Standort Mecklenhorst Geotechnischer Entwurfsbericht

Anlage 4 Auswahl alter und regionaltypischer Obstsorten für Norddeutschland

Fotos

infraplan GmbH

# 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 Bundesanstalt gliedert sich bundesweit in fünf operativ tätige Sparten. Die Marktnähe im gesamten Bundesgebiet wird mit insgesamt rund 7.000 Beschäftigten verteilt auf die Zentrale und 9 Direktionen mit insgesamt rund 120 Haupt- und Nebenstellen vor Ort sichergestellt.

Die Sparte Facility Management als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum des Bundes hat die Aufgabe, 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.

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit (FLI), umfasst zwölf Fach-Institute an fünf Standorten. Das Institut forscht entsprechend dem gesetzlichen Auftrag zu allen Aspekten der Gesundheit Lebensmittel liefernder Tiere. Zudem wird grundlagen- und anwendungsbezogene Forschung betrieben. In Niedersachsen ist das FLI an den Standorten Braunschweig, Celle und Mariensee vertreten.

Zurzeit hat das Institut für Nutztiergenetik (ING) seinen Standort in Neustadt a. Rbge. (Mariensee / Mecklenhorst), das Institut für Tierernährung (ITE) befindet sich in Braunschweig und das Institut für Tierschutz 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. Mit dem seit dem 10.10.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ wurde Baurecht für diese Zusammenführung geschaffen

Für die endgültige Zusammenführung der drei Institute in Neustadt-Mecklenhorst ist eine Erweiterung dieses Standortes in südwestlicher Richtung im Bereich des „Alten Gutshofes“ mit ergänzenden Nutzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164 erforderlich. Dabei werden die Bestandsgebäude umfänglich zu sanieren, umzubauen sowie teilweise abzubauen und neu zu errichten sein. Vorgesehen ist ein Neubau der Kantine, der Bibliothek, der Sozialgebäude und der Verwaltung.

Diese Nutzungen für die Mitarbeiter des Institutes sollen zeitgleich mit dem Gesamtprojekt „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ realisiert werden. Darüber hinaus ist eine Erneuerung der Maschinenhalle vorgesehen, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig wird.

Das Friedrich-Loeffler-Institut am Standort Mecklenhorst ist in der Region eines der bedeutendsten Erweiterungs- und Neubauvorhaben der BlmA, die als Bauherrin und Maßnahmenträgerin die Belange des Institutes koordiniert und das Vorhaben eigenverantwortlich umsetzt.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ 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.

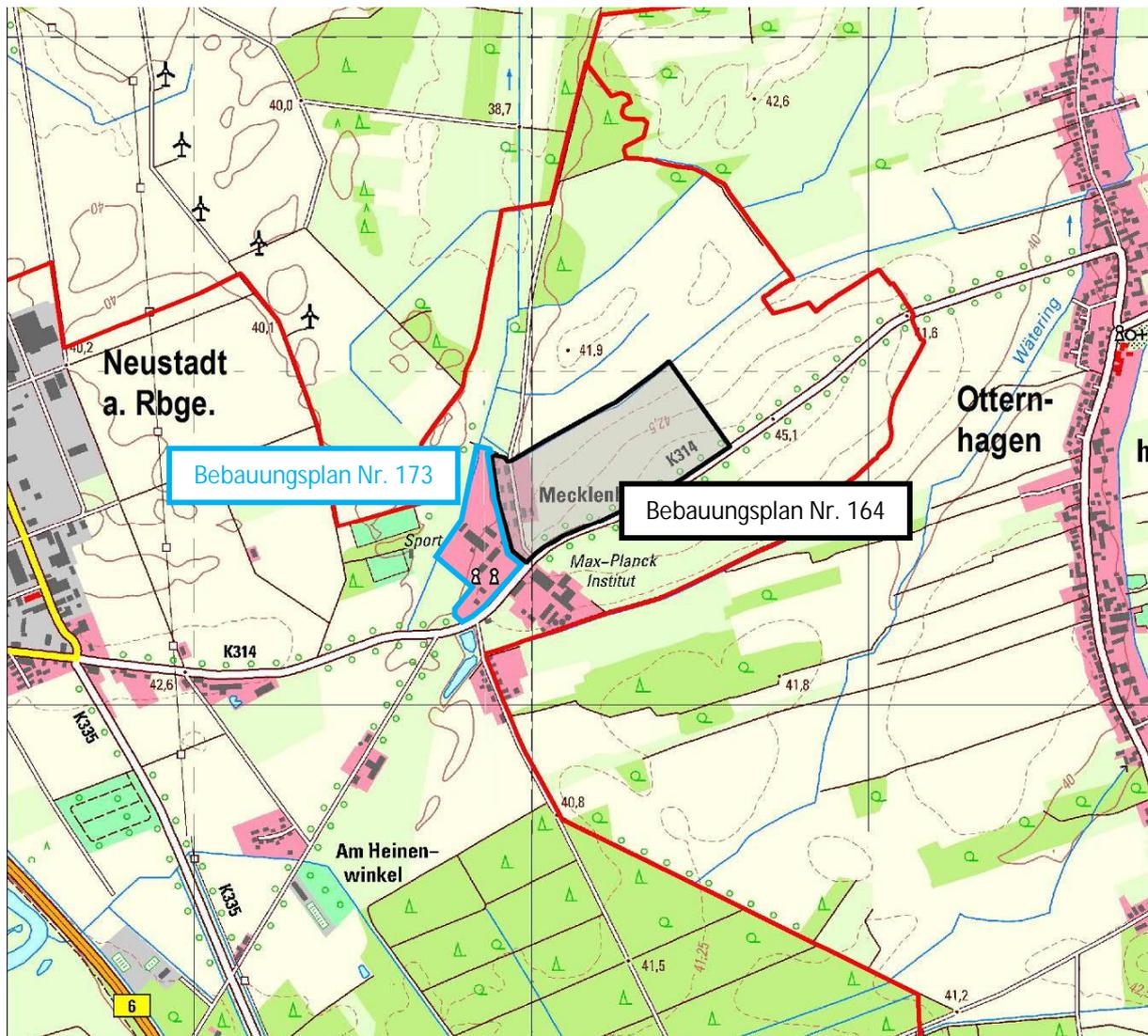
## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Umgebung

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. 200 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 nordwestlich der Mecklenhorster Straße (K 314) und grenzt östlich unmittelbar an das bestehende und geplante Institutsgelände an (Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“) an. Die Umsetzung des Neubauvorhabens steht unmittelbar bevor. Westlich grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ an, welches im Norden teilweise in den Geltungsbereich hineinragt. Südöstlich der Mecklenhorster Straße liegen Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 164 „Alten Werkhof“. Umgebend befinden sich ansonsten weiträumig landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise mit Grünstrukturen durchsetzt sind.

Die Erschließung des Forschungsinstituts erfolgt von der Mecklenhorster Straße (K 314) aus über die Straße „Am Föhrkamp“.



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

## 2.2 Abgrenzung und Bestand

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an vorhandenen Flurstücks- bzw. Nutzungsabgrenzungen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67 und Teile des Flurstücks 65/3 der Flur 29 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich die Kompensationsflächen, die sich aus der Überplanung des Geltungsbereiches ergeben.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 6 ha ein. Das Plangebiet ist durch vorhandene, teilweise unter Denkmalschutz stehende und baukulturell wertvoll eingestufte historische Gebäude geprägt (Alter Gutshof). Weiterhin befinden sich auf dem Gelände umfangreiche Baumstellungen. Die Allee nördlich des unter Denkmalschutz stehenden Kriegerdenkmals ist ebenfalls unter Denkmalschutz gestellt (s. hierzu auch Kap. 7.1 „Denkmalschutz“).

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im östlichen und südwestlichen Teil befinden sich zudem kleinere Waldflächen.



Lage des Plangebietes, blau dargestellt (Luftbild © Google Maps 24.02.2021)



Mecklenhorster Straße (K 314) südwestlich des Geltungsbereiches



Parkähnlicher Bereich mit einrahmenden Gebäuden im Südosten des Plangebietes (Blick nach Osten)

## 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 2008 (Fassung von 2017) 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 Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (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 (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 (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (Pkt. 3.2.1 03 LROP). Als Orientierungswert zur Wahrung der Wald(rand)funktionen wird ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet genannt, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

#### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Von wesentlicher Bedeutung für eine erfolgreiche nachhaltige Entwicklung der Region Hannover ist es, in allen Politikfeldern die Stärken und Schwächen des Raumes zu identifizieren und zu analysieren und durch geeignete Handlungskonzepte und Umsetzungsmaßnahmen vorhandene Defizite abzubauen bzw. endogene Entwicklungspotentiale zu stärken und weiterzuentwickeln. In diesem

Zusammenhang kommt dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 als sogenannte Querschnittsplanung sowie fachübergreifenden regionalen Entwicklungskonzepten und Handlungsstrategien eine besondere Bedeutung zu (vgl. 1.1-01 RROP). Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für die Region Hannover ist, die Region als zukunftsfähigen Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei soll die Vielfalt der Landschaftsräume, der Siedlungstypen und der Wirtschaftsstruktur ebenso genutzt werden, wie die teilregionalen Besonderheiten und Entwicklungspotentiale (vgl. Pkt. D.1.1 -01 RROP). Die Entwicklung der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur ist an dem dreistufigen zentralörtlichen System, dem Leitbild der dezentralen Konzentration und dem Leitbild der Einheit von Siedlung, Verkehr und Infrastruktur auszurichten (Pkt. D.1-03 RROP).

Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig auf Standorte mit tragfähiger und ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden; sie soll sich vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte konzentrieren (Pkt. D 2.1.1-01 RROP).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. gehört als Teil der Region Hannover zum Ordnungsraum. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Hier muss den Belangen der Entwicklung des Tourismus angemessen Rechnung getragen werden (Pkt. D 2.1.5-01 RROP)

Die besonderen Stärken der Wirtschaftsregion sollen erhalten und weiterentwickelt werden, insbesondere die vielfältige Forschungslandschaft aus Hochschulen und außeruniversitären Einrichtungen mit Schwerpunkten in den Bereichen Human- und Tiermedizin... sowie der hervorragende Hochschul- und Bildungsstandort mit großem Fachkräftepotential (Pkt. D 2.1.6-02 RROP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar ein „Vorbehaltsgebiet 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 (Pkt. D 3.1.2 04 RROP).

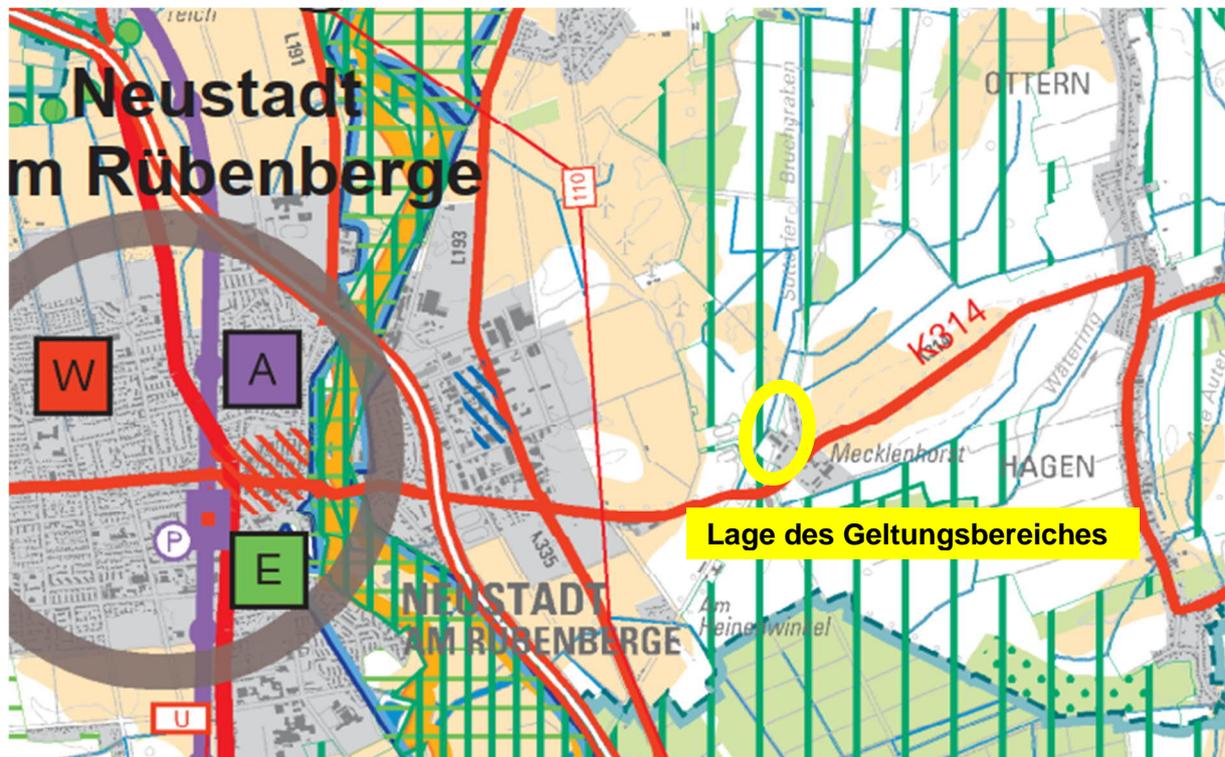
Die nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“ angrenzende Ackerfläche ist Teil eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“. Die Ausweisung erfolgte aufgrund einer relativ hohen natürlichen Ertragsqualität des Bodens. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Pkt. D 3.2 1-02 RROP).

Waldränder und ihre Übergangszonen sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion, ihrer Erlebnisqualität sowie zur Gefahrenabwehr grundsätzlich von Bebauung und von sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Bei Unterschreitung sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden. Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen (Pkt. 3.2.2 04 RROP). Als Mindestabstand aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr sind gemäß der Begründung zum RROP 35 m bei der Planung von Bauflächen einzuhalten.

Das „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ und der dargestellte Biotopverbund (überregional bedeutsam mit geringem Entwicklungsbedarf) der „Leine“ verlaufen ca. 2,2 km westlich des Plangebietes. Eine Amphibienschutzanlage ist in ca. 270 m dargestellt. Das Plangebiet ist nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Kreisstraße 314. Sie ist als „Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt (Pkt. D 4.1.5 01 RROP).

In ca. 1 km westlich vom Plangebiet wurde die Energietransportleitung 110 kV als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ im zeichnerischen Teil dargestellt. Sie ist zu sichern sowie bedarfsgerecht und raumverträglich weiterzuentwickeln (Pkt. D 4.2.2-01 RROP).



Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover

### 3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Forschungsinstitutes des Bundes am Standort Mecklenhorst geschaffen.

Die Erweiterung des Institut-Standortes erfolgt im nachrichtlich dargestellten vorhandenen und bauleitplanerisch gesichertem Siedlungsbereich. Die Fläche beinhaltet die bestehenden Instituts-Flächen. Nordwestlich grenzt sie an eine Kreisstraße. Ein untergeordneter Bereich im Südwesten des Plangebietes befindet sich außerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches. Hier wird keine Bebauung vorgenommen, sondern es verbleiben der vorhandene Wald bzw. eine Grünfläche.

Die angrenzenden Flächen des „Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft“ werden von der Planung nicht negativ beeinträchtigt, da im Wesentlichen ein großzügiger Grüngürtel die Bebauung abgrenzt. Die festgesetzten Grünflächen und Fläche für Wald dienen als Puffer von der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“. Nur in wenigen Bereichen grenzt das sonstige Sondergebiet bzw. dessen Baufenster an das Landschaftsschutzgebiet heran. Hierbei handelt es sich um bereits bestehende baulich genutzte Bereiche. Zwischen dem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 befindet sich das bauleitplanerisch gesicherte Bebauungsplangebiet Nr. 164 „Friedrich-Loeffler- Institut“.

Die angrenzenden Flächen der Landwirtschaft können weiterhin ohne Beeinträchtigung für die

Landwirtschaft genutzt werden. 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).

In Bezug auf den Wald kann der genannte Orientierungswert von 100 m nicht eingehalten werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um bereits bestehende bauliche Nutzungen, die sich deutlich dichter am Wald befinden. Mit der Festsetzung eines Abstandes von 35 m zwischen neuen baulichen Anlagen und Wald wird sichergestellt, dass einerseits die Waldflächen im Plangebiet erhalten bleiben und andererseits ein ausreichender Abstand zur Gefahrenabwehr, unter ökologischen Gesichtspunkten und im Hinblick auf die Waldbewirtschaftung eingehalten wird.

Das „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ und der dargestellte Biotopverbund der „Leine“ sowie die dargestellte Amphibienschutzanlage sind ausreichend weit vom Plangebiet entfernt, um negativ von der Planung betroffen zu werden.

Die Kreisstraße 314 und die bestehende Straße „Am Föhrkamp“ dienen der Erschließung und Anbindung des Gebietes, so dass keine neue Erschließungsstruktur geschaffen werden muss.

Die dargestellte Leitungstrasse der 110kV-Leitung befindet sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und dient der Versorgung der Region.

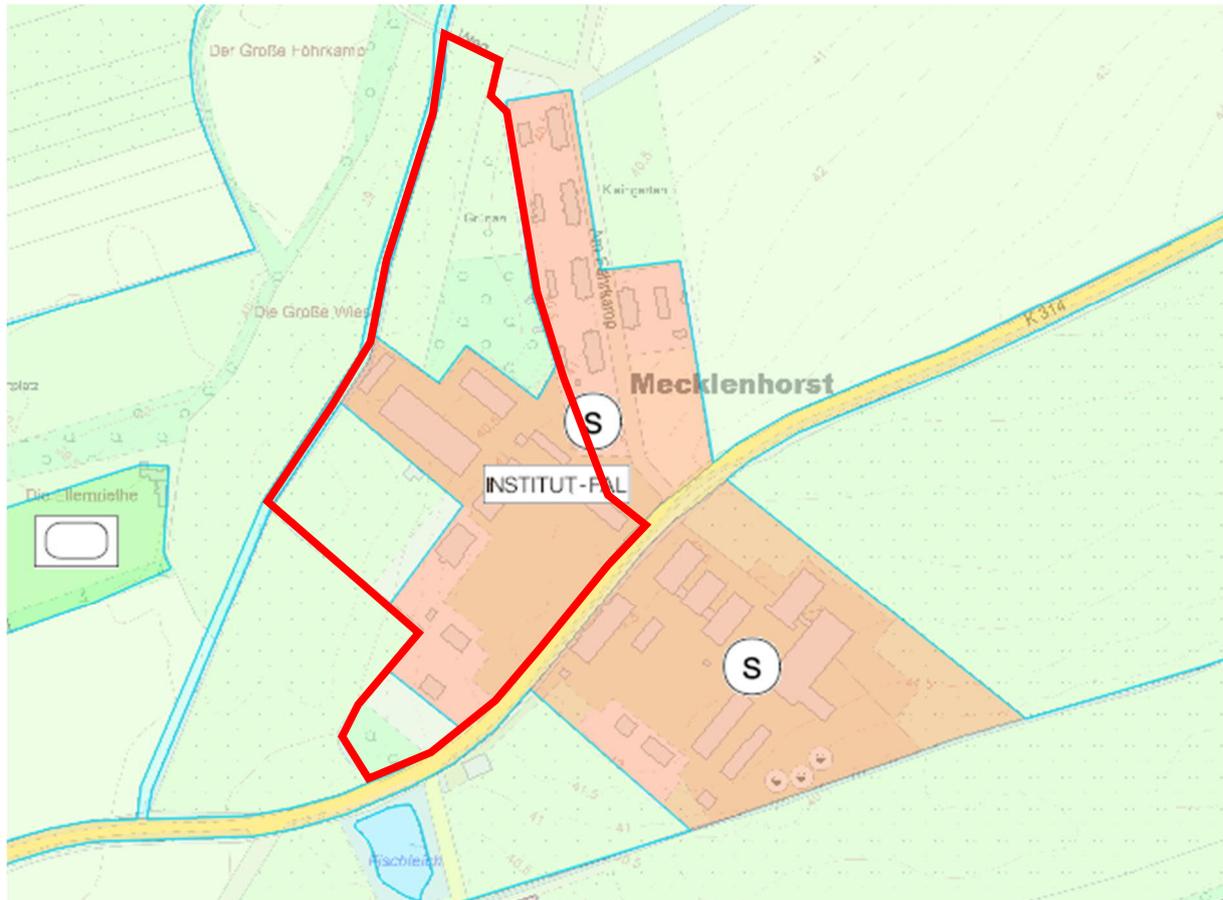
Die Planung unterstützt die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung, insbesondere

- 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 Nutzung der teilregionalen Besonderheiten und Entwicklungspotentiale (Sicherung und Weiterentwicklung des Institutsstandortes)
- Nutzung des vorhandenen Fachkräftepotentials

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 Nr. 173 ohne Darstellung der 36. Änderung des FNP*

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das sonstige Sondergebiet „Forschung für Tiergesundheit“ des Bebauungsplanes Nr. 173 ist im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahre 2002 eine Sonderbaufläche „Institut-FAL“ (Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft) dargestellt.

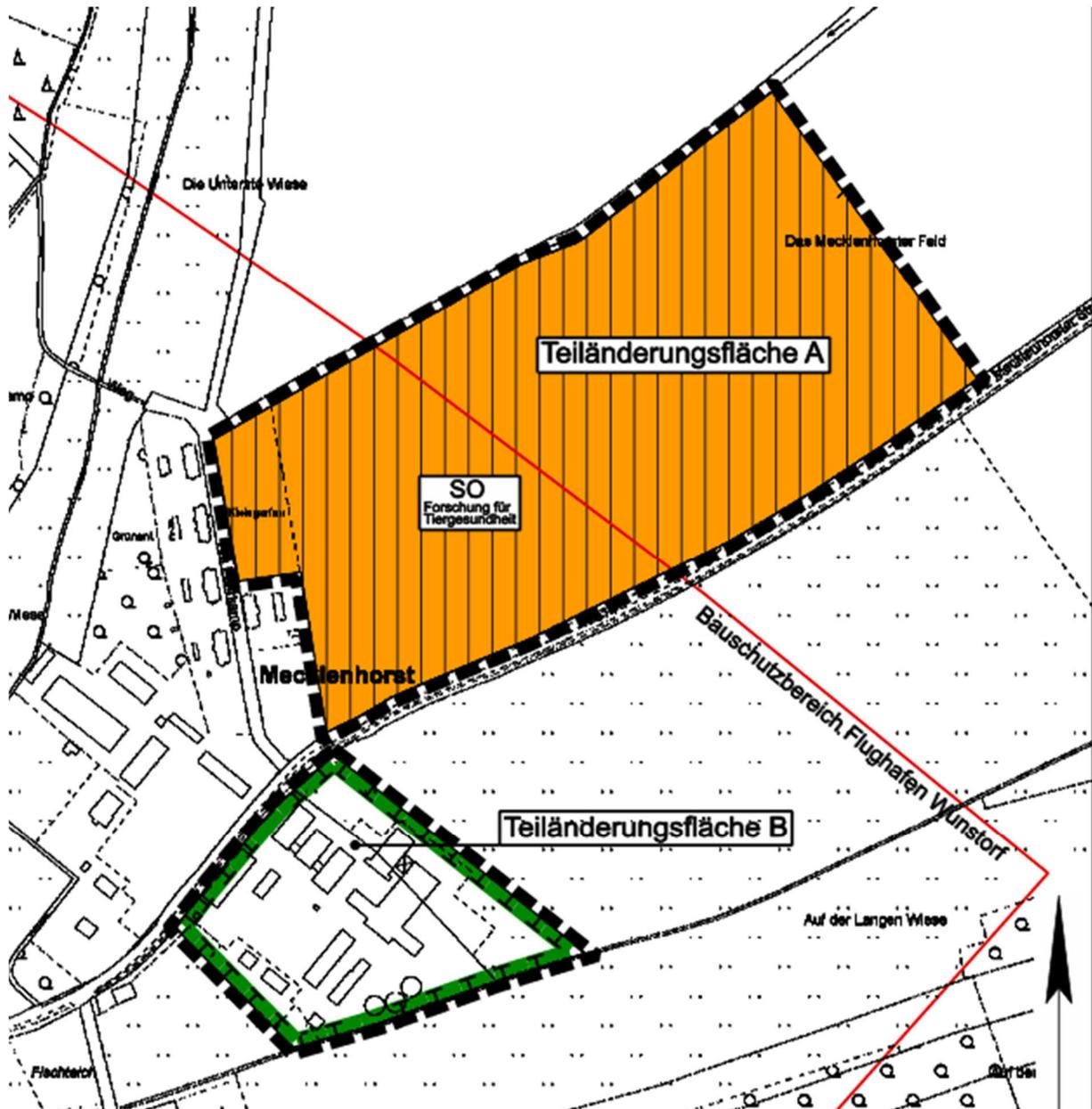
Zudem befinden sich im nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich Grünflächen sowie im Norden zwischen Sonderbaufläche und Grünfläche und im Südwesten Wald. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Darstellungen.

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan ab, indem im Südosten (zwischen sonstigem Sondergebiet und Mecklenhorster Straße) eine Grünfläche festgesetzt wird, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine Konkretisierung, die keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

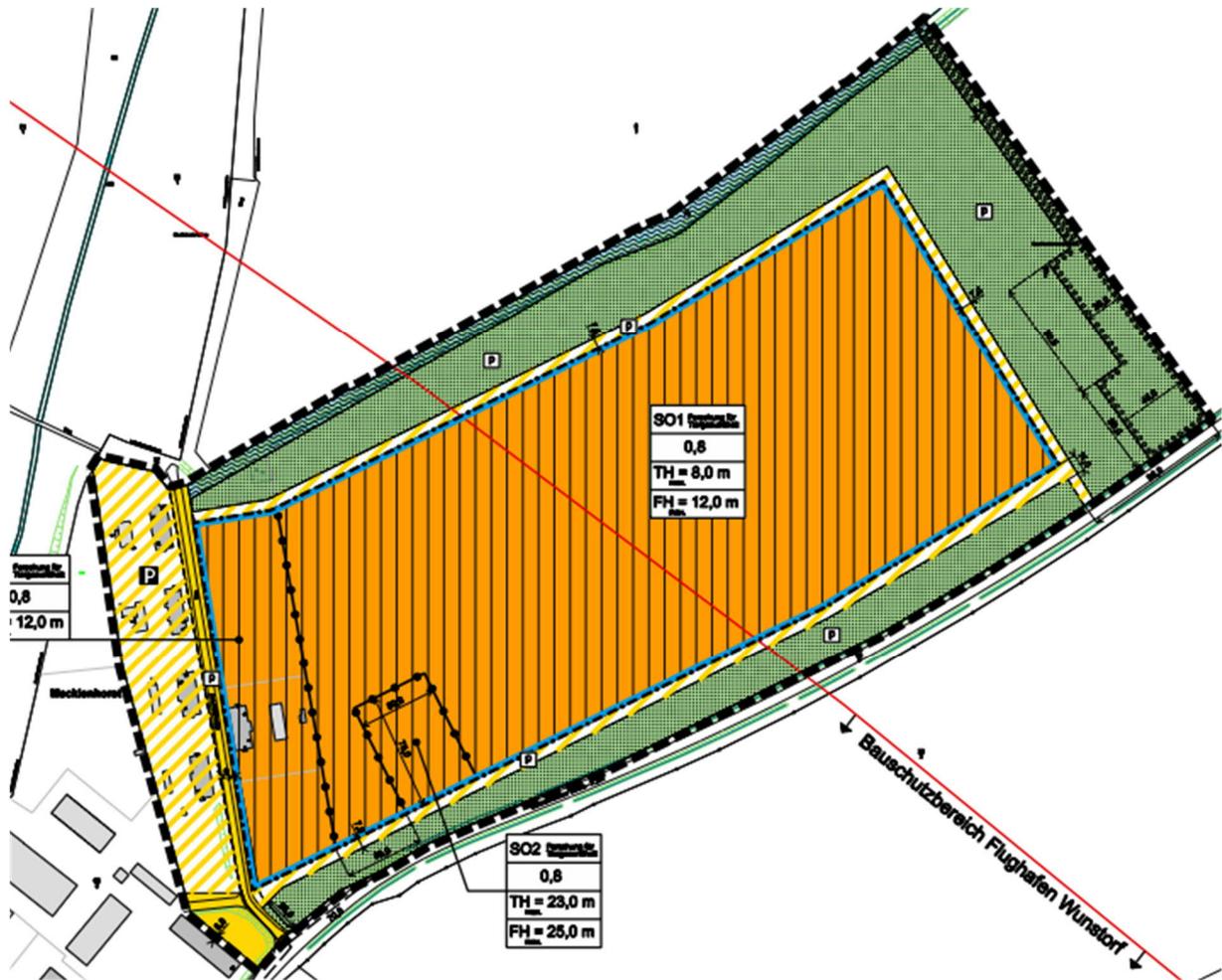
Für den nordöstlich gelegenen Teil wurde im Jahr 2017 die 36. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um das Neubauvorhaben „Friedrich-Loeffler-Institut“ umsetzen zu können (Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164).



Auszug aus der rechtswirksamen 36.Änderung des FNP der Stast Neustadt a. Rbge. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“

### 3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“ an. Der Bebauungsplan Nr. 173 stellt eine Erweiterung und Sicherung der Institutsnutzung dar.



Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“

## 4 Entwurfsplanung Friedrich-Loeffler-Institut

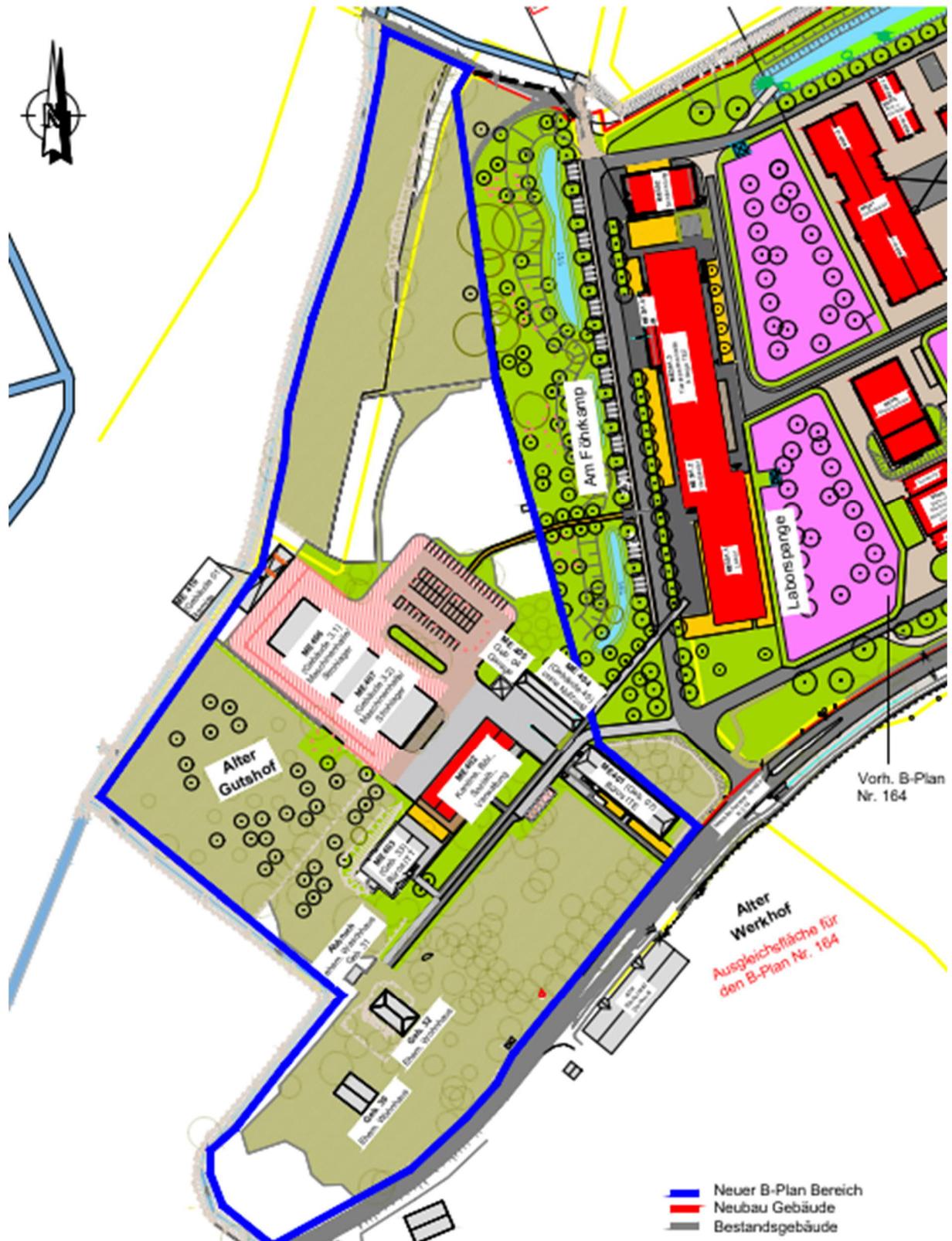
Die am Standort Mecklenhorst neu zu errichtenden Anlagen werden speziell für die Forschung auf dem Gebiet der Tierernährung, der konventionellen Tierhaltung, des Tierschutzes und der Tierzucht ausgerichtet sein. Dabei stehen die Gesundheit und das Wohlbefinden landwirtschaftlicher Nutztiere im Mittelpunkt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

Östlich der Straße „Am Föhrkamp“ (Bebauungsplan Nr. 164) werden dabei die Tierhaltung mit Ställen und Versuchseinrichtungen angesiedelt. Im bereits vorhandenen westlichen Institutsgebiet (Alter Gutshof, Bebauungsplan Nr. 173) werden in den bestehenden Gebäuden die Verwaltungen und Einrichtungen für Mitarbeiter untergebracht. Zudem werden einige Neubauten entstehen (Kantine, Maschinenhalle). Die denkmalgeschützten Anlagen (Gebäude, Kriegerdenkmal und Lindenallee) werden ebenso erhalten wie die wertgebenden Grünstrukturen (Grünflächen, Wald, erhaltenswerter Baumbestand). Hierdurch wird die Ein- und Begrünung gesichert.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Am Föhrkamp“.



Gesamtplanung Friedrich-Loeffler-Institut (Umtec | Prof. Biener | Sasse | Konertz, 09.11.2018)



Planung Bereich Friedrich-Loeffler-Institut, Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 (blau umrandet)  
 (Umtec | Prof. Biener | Sasse | Konertz + Staatliches Baumanagement Weser-Leine 07.07.2020)

## 5 Städtebauliche Daten

| Bezeichnung der Fläche:  | Fläche [m <sup>2</sup> ] |
|--|--------------------------|
| Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:   |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehender Institutsbereich (Gebäudebestand und Freibereiche) 25.288</li> <li>• Grünflächen 26.761</li> <li>• Wald 7.559</li> </ul>  |                          |
| Summe:   | 59.608                   |
| Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:  |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“, davon 24.831               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 19.865</li> <li>○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 4.966</li> </ul> </li> <li>• Grünflächen, davon 27.212               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche G 1 6.995</li> <li>• Grünfläche G 2 1.491</li> <li>• Grünfläche G 3 11.577</li> <li>• Grünfläche G 4 7.149</li> </ul> </li> <li>• Flächen für Wald 7.565</li> </ul> |                          |
| Summe:   | 59.608                   |

## 6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, plant die Konzentration der derzeitigen drei Standorte am Standort Mecklenhorst in Neustadt a. Rbge., um u. a. eine deutliche Reduzierung der bislang erforderlichen Tierbestände zu ermöglichen. Als erster Schritt wurde dazu der nunmehr rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“ aufgestellt. Um die endgültige Zusammenlegung der drei Standorte in Mecklenhorst zu ermöglichen, wird das sich westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 164 anschließende Gelände des „Alten Gutshofes“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 173 überplant.

Die Nutzungen des neuen Plangebietes ergänzen die des östlich angrenzenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 164. Da es sich um einen Gesamtkomplex des Institutes handelt, wird daher sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Während im östlichen Bereich des Institutes (Bebauungsplan Nr. 164) Tierhaltung mit Ställen und Versuchseinrichtungen im Vordergrund stehen, sollen im westlichen Bereich (Alter Gutshof) mit seinen überwiegend erhaltenswerten Bestandsgebäuden eher Verwaltungsnutzungen und Einrichtungen für Mitarbeiter/-innen sowie eine Maschinenhalle, Werkstätten und Laboratorien angesiedelt werden. Für den Bereich des Alten Gutshof (Bebauungsplan Nr. 173) werden daher im Vergleich zum

Bebauungsplan Nr. 164 insbesondere dem Institut zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Aufenthalts-, Sozial-, Speiseräumen/Kantinen sowie Räumen zu Bildungszwecken (z.B. Schulungsräume, Bibliothek/Leseräume) zugelassen. Laboratorien sowie Maschinenhallen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten ergänzen die Nutzung. Tierhaltung und tierexperimentelle Einrichtungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Diese sollen sich östlich der Straße „Am Föhrkamp“ konzentrieren. Damit wird Nutzungskonflikten vorgebeugt und Schutzansprüchen nachgekommen.

Zudem sind im südwestlichen Geltungsbereich Wohnungen und Wohnräume für Personen und deren Angehörige, die für die im Plangebiet befindlichen Institutionen des Bundes tätig sind, zulässig. Diese Nutzung ist in zwei bereits bestehenden Gebäuden geplant, die bereits zu Wohnzwecken für Betriebsangehörige genutzt wurden. Die Wohnnutzung wird auf den südwestlichen Teil des Gebietes begrenzt, um Nutzungskonflikten vorzubeugen. Die Wohnnutzung für Mitarbeiter/-innen ist für einen reibungslosen Betriebsablauf des Institutes sinnvoll.

Ergänzend zu den Hauptnutzungen werden Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung sowie Nebenanlagen (z. B. Erschließungsanlagen, Stellplatzflächen, technische Nebengebäude) zugelassen.

Die Größe des sonstigen Sondergebietes „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). Er orientiert sich am bereits vorhandenen Nutzungsbereich des Institutes. Dieser wird grundsätzlich beibehalten, aber mit Um-, Nach- und Neunutzungen intensiviert.

Der Nutzungskatalog ist so gewählt, dass in Kombination mit dem östlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 164 alle erforderlichen Nutzungen des Forschungsinstitutes an dem 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. Um das Baugebiet zugunsten von Grün- und Waldflächen räumlich möglichst klein zu halten, wird die GRZ 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 13,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, damit sich die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes in die dörflich-ländliche Struktur einfügt.

Da das Plangebiet Höhenunterschiede von etwa 3 m aufweist, wird als Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe die zu dem jeweiligen Gebäude nächstgelegene vorhandene Schachtdeckelhöhe gewählt.

Ausnahmen von diesen Höhenfestsetzungen sind nur für technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, etc. möglich. Hierbei wird die Überschreitung auf max. 3 m begrenzt, um die

Höhenentwicklung der Gebäude des Gesamtareals des Institutes in die ländliche Umgebung noch einfügen zu lassen.

### 6.3 Bauweise, 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.

Die festgesetzten Baugrenzen im Norden und Süden des Plangebietes berücksichtigen den Schutzabstand von 35 m zum Wald. Dieser ist nur im Bereich bereits bestehender Gebäude geringer gefasst, damit diese erhalten und umgenutzt werden können.

Ebenso verhält es sich mit Bebauungen zum Naturschutzgebiet: Neubebauungen haben mind. 5 m Abstand zu halten. Nur bei Bestandsgebäuden ist dieser Abstand verringert. Dies wird insgesamt als ausreichend angesehen, da sich durch Grün- und Waldflächen sowie kleinere Bereiche des Sondergebietes, die nach außen überwiegend historische Bestandsgebäude aufweisen, ein abwechslungsreiches und eingegrüntes Bild zum Landschaftsschutzgebiet hin ergibt.

Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise, mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben dürfen, zulässig. Diese Festsetzung ist notwendig, um die sich aus der konkreten Nutzung ableitenden Gebäudestrukturen errichten bzw. umnutzen zu können.

### 6.4 Grünflächen

In den Randbereichen sind im Überwiegenden private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen G1 und G 4 dienen als Pufferzone im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes bzw. der Kreisstraße K 314 „Mecklenhorster Straße“. Die Grünfläche G 2 dient als Pufferzone zwischen der Bebauung und der festgesetzten Fläche für Wald und die Grünfläche im Norden G 3 dient der Aufnahme des Landschaftsschutzgebietes und dessen Übergang zum Bebauungsplan Nr. 164.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Versiegelungen auf max. 5 % (Grünflächen G 1, G 3 und G 4) bzw. 7 % (Grünfläche G 3). Die Begrenzung des Versiegelungsanteils erfolgt, um die Hauptausrichtung der Grünfläche zu wahren. Die maximalen Versiegelungsanteile entsprechen im Wesentlichen dem Bestand und lassen eine geringfügige Erweiterung z. B. durch neue Wege oder Stellplätze für Fahrräder/E-Bikes zu. Für die Grünfläche G 4 soll ermöglicht werden, diese nach historischem Vorbild zu gestalten. Deshalb werden außer den 5 % Versiegelung bis zu weitere 20 % Versiegelung mit wasser-durchlässigen Materialien zugelassen.

Die Grünflächen G1 bis G4 sind ansonsten mit Extensivrasen zu erhalten bzw. auszubilden. Die extensive Pflege wird durch eine 2-schürige Mahd pro Jahr sichergestellt. Indem die Flächen erhalten und weiterentwickelt werden, wird ein ökologischer Beitrag geleistet. Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig.

Zur regionaltypischen Eingrünung des Institutsgeländes zum Landschaftsschutzgebiet hin, soll die Grünfläche G1 zu einer Obstbaumwiese erweitert werden. Dazu sind die bestehenden Bäume zu erhalten und mind. 30 weitere Obstbäume (Apfel- und Birnenbäume in entsprechend festgesetzter Qualität) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Anpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung wurde bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“ vorgesehen.

## 6.5 Flächen für Wald

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Wald sichern den Bestand. Die Baufelder werden so festgesetzt, dass für Neubebauungen ein Abstand von 35 m zum Wald sichergestellt ist. Damit wird insbesondere den Anforderungen der Gefahrenabwehr sowie ökologischen Aspekten nachgekommen. Nur im Bereich bestehender Gebäude ist die Baugrenze dichter am Wald, um Nach- und Umnutzungen dieser Gebäude zu ermöglichen.

Um den Wald zu schützen, wird zudem eine textliche Festsetzung darüber aufgenommen, dass bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches so auszuführen sind, dass die Bäume des Waldes, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, geschützt werden (z.B. Schutz von Wurzeln).

## 6.6 Erhaltung von Bäumen

Das Plangebiet ist mit Bäumen durchgrünt. Um die Durchgrünung auch weiterhin sicherzustellen und die besonders wertgebenden Gehölze zu erhalten, werden die bestehenden Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm gesichert. Die Bäume sind in der Beikarte zum Bebauungsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ dargestellt.

Die Bäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben zu erhalten.

Im Baustellenbereich ist ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbinden entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann nur zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Bei Abgang dieser genannten Einzelbäume sind diese durch standortgerechte Laubbäume in der festgesetzten Qualität in der jeweiligen Grünfläche bzw. dem jeweiligen Sondergebiet zu ersetzen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ist die denkmalgeschützte Allee zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Ersatz vorzunehmen.

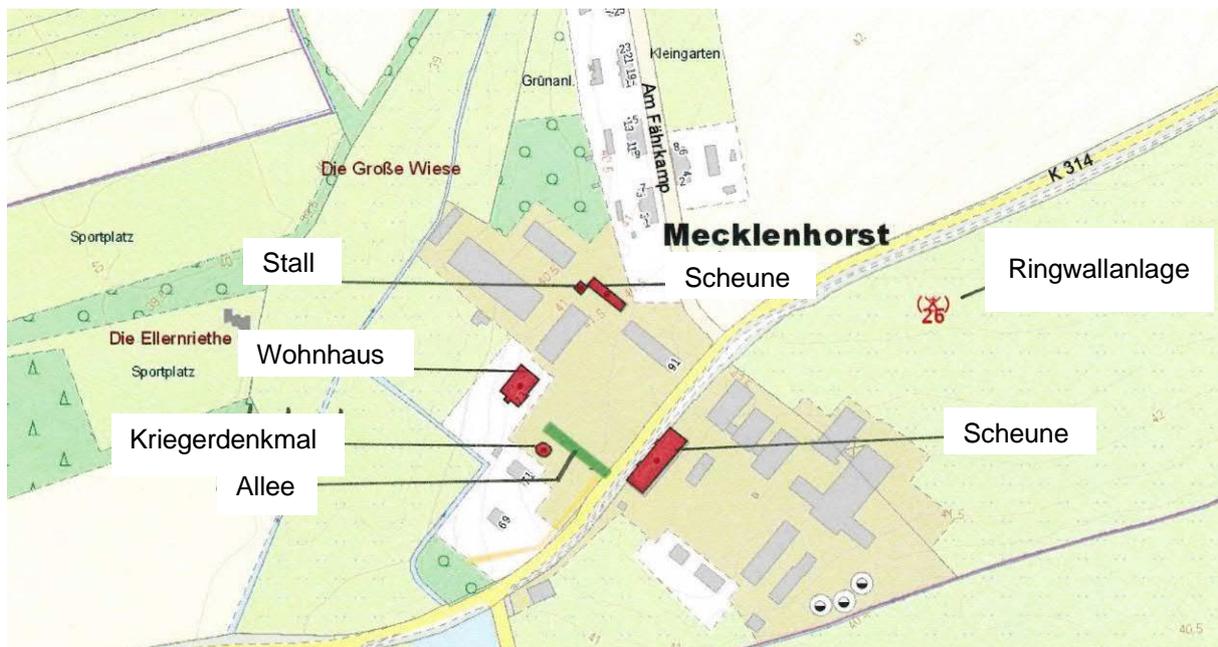
## 7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 7.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich nördlich der K 314 befinden sich Baudenkmäler 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.

In Hinblick auf die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedenken (Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, Feb. 2013 zum Bebauungsplan Nr. 164). In nachfolgenden Verfahren sind Detailabstimmungen notwendig.

Südlich der K 314 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches 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 zum Bebauungsplan Nr. 164).



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

### 7.2 Bauschutzbereich Militärflugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LufABw1d@bundeswehr.org) zu beantragen. Vorsorglich wird daraufhin gewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

## 7.3 Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“

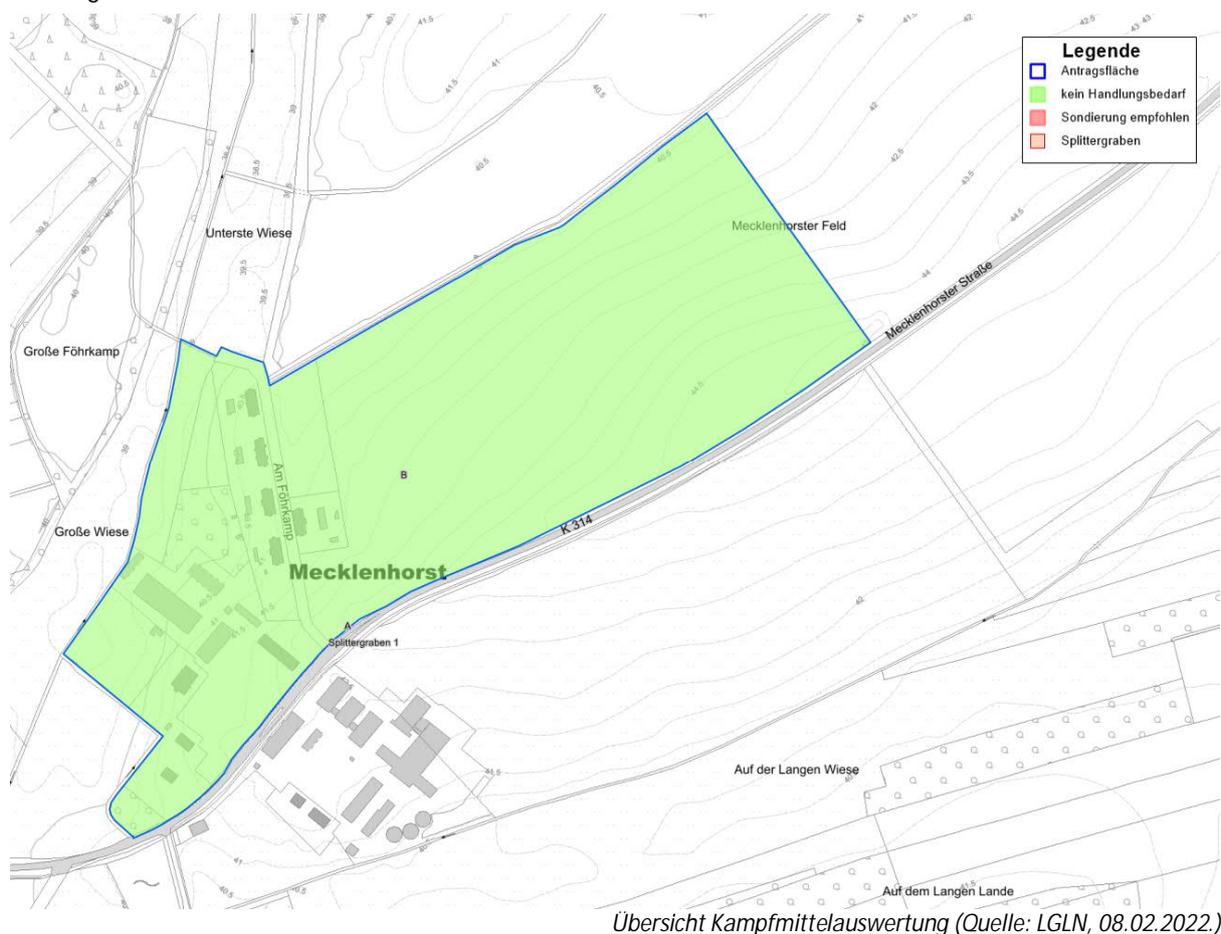
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ (LSG H64 bzw. grenzt daran). Die Schutzbestimmungen des LSG sind zu beachten. Durch die festgesetzten privaten Grünflächen, die Flächen für Wald und den Baumbestand bleibt das sonstige Sondergebiet eingegrünt. Nur in den bereits für das Institut genutzten Bereichen wird eine Bebauung bis 5 m vom LSG möglich. Neubebauungen werden dabei auf eine Höhe von max. 13,50 m begrenzt. Der Schutzstatus des LSG wird nicht beeinträchtigt.

## 7.4 Kampfmittel

Gemäß Landesamt für Geoinformationen und Landvermessung (LGLN) wurden die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und eine Luftbildauswertung vorgenommen.

Für einen Bereich an der K 314 (Bereich A „Spittergraben 1“) wird eine Kampfmittelbelastung vermutet und eine Sondierung empfohlen. Es besteht dort ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Für die Fläche B wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.



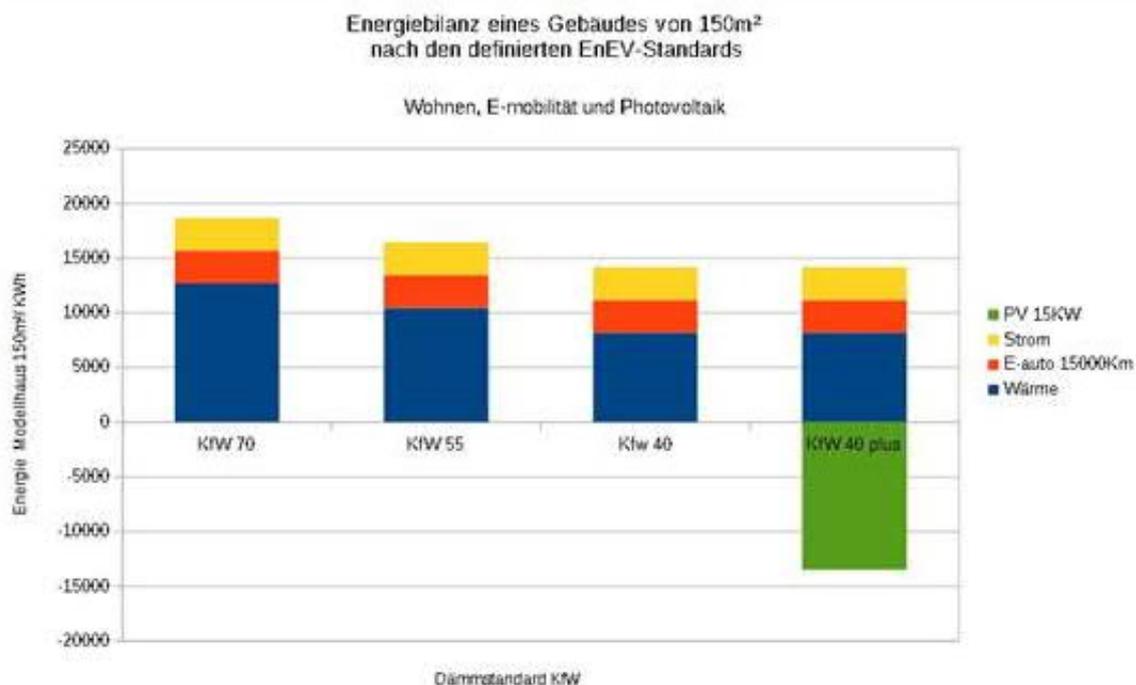
## 7.5 Klimaschutz

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (2010) dazu verpflichtet, zu der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpaket aktiv beizutragen. Bis zum Jahr 2050 sollen die Treibhausgasemissionen von 8,4 t pro Einwohner und Jahr (t/Ew\*a) auf mindestens zwei t/Ew\*a gesenkt werden.

Kernpunkte des Klimaschutzes sind Energieeffizienz, E-Mobilität und die Vollversorgung mit erneuerbaren Energien. Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung hat die Stadt für Neubauten den höchsten Effizienzstandard zum Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen wird eine Beratung der Bauherren durchgeführt werden. Die Politik hat vorgeben, dass in den Dörfern 30 % / in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. 50 % der Wohngebäude im KfW 40 Standard errichtet werden.



(Quelle: Beschlussvorlage Nr. 2020/147 und Nr. 2020/147/1 der Stadt Neustadt a. Rbge.)



(Quelle: Beschlussvorlage Nr. 2020/147 und Nr. 2020/147/1 der Stadt Neustadt a. Rbge.)

Die Europäische Union hat das klimaneutrale Wohnen als Ziel der Bauentwicklung definiert. Dies bedeutet, dass das Potential von erneuerbaren Energien in den Wohnquartieren möglichst voll erschlossen werden muss.

In einer verpflichtenden Beratung zur klimaeffizienten Bebauung werden in diesem Sinne folgende Inhalte angesprochen werden.

Die Photovoltaik hat von allen Energiequellen die geringsten Gestehungskosten und wird zu einem selbstverständlichen Gebäudeteil. In Verbindung mit Stromspeichern ist eine Autarkie von 70 % für die Energiebereitstellung für Heizung, E-Mobilität und Haushaltsstrom realisierbar und anzustreben. Eine Kilowattstunde Solarstrom spart aktuell die Freisetzung von mehr als 0,6 kg CO<sub>2</sub>. Als Richtgröße soll pro Wohneinheit eine 10 kW PV Anlage von 50 m<sup>2</sup> Größe angestrebt werden. Diese kann die Freisetzung von 6 t CO<sub>2</sub> einsparen. Diese Menge entspricht der CO<sub>2</sub> Bindung von 1/3 ha Wald oder 200 Bäumen. Bei einem hohen Effizienzstandard des Hauses kann damit die CO<sub>2</sub>-Last des Wohnens und der Mobilität ausgeglichen werden. Das Ziel der Klimaneutralität ist dann erreicht.

Die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH schaffen die technischen Voraussetzungen für den Wandel zur E-Mobilität. Die Ladeinfrastruktur sollte auf allen Grundstücken zumindest geplant und vorbereitet werden. Solar-Carports können den zusätzlichen Strombedarf für die Elektromobilität in der Jahresbilanz decken.

In Mecklenhorst ist durch die Bushaltestelle eine gute ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt Neustadt gegeben. Hierdurch kann insbesondere individueller Pendlerverkehr minimiert werden. Im Gebiet wird der vorhandene Wald und ein Großteil des Baumbestandes erhalten, was zu einer CO<sub>2</sub>-Bindung führt. Zudem werden neue Bäume gepflanzt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hanglage und ist daher insgesamt keiner erhöhten Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ausgesetzt. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind im Plangebiet (Grünflächen) zulässig und vorgesehen. Dies trägt zur Klimafolgenanpassung bei. Es werden nur die erforderlichen Flächen als Bauland ausgewiesen. Mehr als die Hälfte der Fläche wird als Wald- oder Grünfläche erhalten bzw. entwickelt.

Über die bereits vorgesehenen Maßnahmen des Vorhabenträgers zum Klimaschutz und zur Kompensation empfiehlt die Stadt Neustadt a. Rbge. zum Wohle des Klimaschutzes die nachfolgend aufgeführten Mittel und Umsetzungen. Die aufgeführten Maßnahmen sind freiwillig und nicht Bestandteil der gesetzlichen Kompensationsmaßnahme:

- Bei Gebäudeerweiterungen/ Neubauten sollten Aussagen über klimaverträgliche Baumaterialien (z.B. helle Materialien für Resilienz gegenüber Hitzewellen) getroffen werden.
- Bei Gebäudeerweiterungen/ Neubauten sollte über Dach- und Fassadenbegrünung als Kompensation und Förderung des Mikroklimas nachgedacht werden.
- Bei Neupflanzungen sollte auf klimaresiliente/ klimagerechte Baumarten zurückgegriffen werden.
- Der Versiegelungsgrad soll so gering wie möglich gehalten werden und wenn eine Versiegelung notwendig ist, sollte auf wasserdurchlässige Beläge (z.B. für Fahrradstellplätze, Fußwege) zurückgegriffen werden.
- Auf den Grünflächen könnten zusätzlich zum Extensivrasen weitere Angebote (z.B. Totholz, Mulden) zur Wahrung der Biodiversität geschaffen werden.

## 8 Ver- und Entsorgung

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

### 8.1 Versorgung

#### 8.1.1 Löschwasserversorgung

Da die Gebäude tlw. mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind gem. § 1 (2) und § 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten. 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. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle aus dem Flusslauf „Leine“ und wird mittels Doppelpumpwerk in das Plangebiet weitergeleitet. Im Plangebiet befinden sich 3 Hydranten, die eine Leistung von je mind. 1.000 l/min erbringen. Die Hydranten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 auf dem Institutsgelände. Es liegt eine genehmigte Löschwassersituation vor.

#### 8.1.2 Trinkwasserversorgung

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

#### 8.1.3 Strom- und Gasversorgung

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

#### 8.1.4 Telekommunikation

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

### 8.2 Entsorgung

#### 8.2.1 Oberflächenentwässerung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 173 wurde in einem geotechnischen Untersuchungsbericht gemeinsam mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 164 durch die Schnack Geotechnik-Ing. Gesellschaft untersucht (Stand: 01.06.2017). Dabei wurde festgestellt, dass Versickerungen von Oberflächenwasser in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes 173 möglich sind.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig, um als Speicherflächen vor Einleitung in Nebengraben des Suttorfer Bruchgrabens bzw. in die zu ertüchtigende bestehende Kanalisation im Bereich des „Alten Gutshofs“ zu dienen. Diese haben den Vorteil, dass sie eine Entlastung der Abwassersysteme darstellen und somit eine wertvolle Hochwasserprävention darstellen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Laut Auskunft der Region

Hannover (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 164) ist bei der Einleitung in ein Gewässer eine Drosselung auf  $3 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  erforderlich. Die Drosselung erfolgt durch verschiedene Speicherräume. In Bereichen mit günstigen Bodenverhältnissen sind auch Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

### 8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

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

### 8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

## 9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 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. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 173 wird bereits durch das Institut genutzt.

Durch die Intensivierung der Nutzung des Plangebietes und durch die Zusammenführung des Instituts wird es 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.

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

#### 10.1.1 Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie Stickstoffdeposition

Im Zuge der konkreten Planungen für das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 164 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 Haltungsverfahren bzw. Lagerungsverfahren für Jauche, Festmist, Gülle und Futtermittel abhängig.

Da das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 164 (und des Bebauungsplanes Nr. 173) außerhalb einer geschlossenen Siedlung liegt, orientierte sich die Bewertungsgrundlage an der umliegenden Bebauung sowie an der geplanten Nutzungs- und Gebäudestruktur. Das Plangebiet wurde 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 kamen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens für den Bebauungsplan Nr. 164 die Grenzwerte der TA-Luft 2002 und der Geruchs-Immissions-Richtlinie eingehalten werden können.

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

Die Aussagen der Untersuchungsergebnisse für das angrenzenden Bebauungsplangebiet werden für dieses Verfahren übernommen.

## 10.2 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.

## 10.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ entstehenden Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

## 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 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. 3.2.9 dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

##### 2.1.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegt das Vorhaben zum einen als Städtebauprojekt (Anlage 1, Ziff. 18.5) der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls, die Bauleitpläne gemäß Anlage 5, Ziff. 1.8 der Pflicht zur strategischen Umweltprüfung (SUP). Gemäß § 50 (1) UVPG werden die Verfahren für Städtebauprojekte als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Gemäß § 50 (2) UVPG wird für die SUP eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist keine UVP mehr durchzuführen, da gemäß § 2 (4) UVPG in Verbindung mit § 2 (6) Nr. 3 Beschlüsse nach § 10 BauGB die abschließende Entscheidung darstellen.

##### 2.1.3 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 ein bereits bestehender Institutsbereich um- und weitergenutzt werden kann. Dadurch wird nur eine geringe Neuversiegelung erforderlich.

## 2.2 Fachplanungen

### 2.2.1 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 1 „Arten und Biotope“: Das Plangebiet ist überwiegend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung dargestellt. Im Nordosten befindet sich ein Bereich mit geringer Bedeutung. Die Waldflächen haben eine mittlere Bedeutung. Zudem sind wertgebende Einzelbäume/Baumbestände dargestellt. Für den südlichen Bereiche des Plangebietes entlang der Kreisstraße K 314 ist als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung bzw. Gefährdung ein „Lärmbereich (Straße)“ dargestellt.
  - Durch die Planung werden keine hochwertigen Biotope überbaut. Mit der Festsetzung von Grünflächen, Flächen für Wald und dem Erhalt von Bäumen werden die mittelwertigen Bereiche sowie die wertgebenden Gehölze erhalten. Von dem beeinträchtigten Bereich ist nur ein untergeordneter Teil des Plangebietes betroffen, in dem eine Wohnnutzung zulässig ist.
- Karte 2 „Landschaftsbild“: Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde nicht bewertet. Im Nordosten und im Südwesten bestehen Bereiche, die als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung dargestellt sind.
  - Durch die Planung werden keine für das Landschaftsbild relevanten Bereiche überbaut. Mit der Festsetzung von Grünflächen sowie Flächen für Wald werden die hochwertigen Bereiche erhalten.
- Karte 5a „Zielkonzepte“: Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde keiner Zielkategorie zugeordnet, da es sich um Siedlungsflächen und sonstige Bereiche handelt. Teilbereiche im Westen und Nordosten sind in die Kategorie II (Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter)) eingestuft.
  - Die Einstufung in die Kategorie II ergibt sich gemäß der Erläuterung zum Landschaftsrahmenplan aus der Festlegung des Plangebietes als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, wird den Zielen nicht widersprochen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft folgende, planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 7 „Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential“: Die Extensivierungseignung ist sehr gering, da das Biotopentwicklungspotential als gering eingestuft wird.
  - Durch die Planung wird kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 8 „Flächen- und Biotopentwicklung“: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Vorrangfläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist. Die Bewirtschaftungsart und -intensität entsprechen den geophysikalischen Standorteigenschaften/Extensivierungseignung. Als bisheriger Zielerreichungsgrad wird der Bereich in Stufe II (Ziel überwiegend erreicht) eingestuft.

- Durch die Planung werden keine hochwertigen Bereiche überbaut.
- Karte 9 „Maßnahmen- und Festsetzungskarte“: Eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. In diesem Bereich soll keine Siedlungsentwicklung erfolgen (Erhalt des prägenden Landschaftsraumes).  
Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, der als Siedlungsbereich dargestellt ist.
  - Bei dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft handelt es sich nur um einen kleinen, untergeordneten Randbereich. Dieser Bereich wird als Fläche für Wald und als Grünfläche festgesetzt und damit erhalten.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsplanes.

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

### 3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet LSG H 64 „Suttorfer Bruchgraben“ an bzw. liegt im Nordwesten teilweise innerhalb des LSG.

Der Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes wird bereits vollständig durch Gebäude, Anlagen und Freiflächen des „Friedrich-Loeffler-Institutes“ genutzt. Somit besteht bereits eine Vorbelastung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Mit der Planung sollen insbesondere Umnutzungen der vorhandenen Gebäude sowie Erweiterungen im Bestand ermöglicht werden. Damit entstehen keine völlig neuen Nutzungen in diesem Bereich. Zudem kommt es zu keiner Erweiterung des baulich nutzbaren Bereiches, insbesondere in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Im Nordwesten liegt eine Teilfläche des Bebauungsplanes innerhalb des LSG. Dieser Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

Südlich der Kreisstraße K 314 „Mecklenhorster Straße“ befindet sich ein kleiner Randbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG H 68 „Osterwalder Moorgeest“, welches sich großflächig in südliche Richtung fortsetzt. Aufgrund der Trennwirkung der Kreisstraße K 314 wird das Schutzgebiet von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete befinden sich 1,6 km westlich (FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ bzw. Naturpark NDS 9 „Steinhuder Meer“).

Die Gebiete werden aufgrund der Entfernung von der Planung nicht berührt.

### 3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen über standardisierte Kriterien beschrieben. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Es handelt sich hierbei um ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktion. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen werden im Einzelfall über Aufschläge berücksichtigt.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

#### Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. (OT Mecklenhorst) und umfasst einen Teil des bestehenden Forschungsstandortes des Friedrich-Loeffler-Institutes.

Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“, mit dem der bestehende Forschungsstandort erheblich erweitert wird. Dessen Umsetzung steht unmittelbar bevor. Südlich verläuft direkt angrenzend an den Geltungsbereich die Kreisstraße K 314 „Mecklenhorster Straße“, daran schließt sich insbesondere ein ehemaliger Teilbereich des Institutes an („Alter Werkhof“), der im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen bereits abgebrochen wurde und renaturiert wird. Südwestlich, westlich und nördlich bestehen landwirtschaftliche Weideflächen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in der Siedlung „An den Teichen“ ca. 120 m südlich des Plangebietes. Der Siedlungsbereich der Kernstadt befindet sich in weiterer Entfernung und ist räumlich durch landwirtschaftliche Flächen von Mecklenhorst abgesetzt.

Ausgewiesene Rad- und Wanderwege existieren im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nähe nicht. Südlich der Kreisstraße K 314 verläuft eine von der Straße getrennte Fahrradwegeverbindung zwischen Neustadt und Otternhagen. Zudem besteht eine gute öffentliche Nahverkehrsanbindung an die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Bushaltestelle in Mecklenhorst.

In einer Entfernung von ca. 100 m westlich befindet sich die Sportanlage des Fußballvereins von Mecklenhorst.

Größere Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der ortsangrenzenden Agrarlandschaft sowie im nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruch“.

Vorbelastungen des Wohnens bzw. Wohnumfeldes sowie der Naherholung ergeben sich aus dem Betrieb des Institutsstandortes und den daraus resultierenden Emissionen, wie z. B. Geruch, Staub, Geräusche und Licht.

#### Bewertung

Die Planung verfolgt das Ziel, den bisher bereits als Institutseinrichtung genutzten Bereich planungsrechtlich zu sichern sowie erforderliche Umbauten/Umnutzungen sowie Neubauten zu ermöglichen. Die Umgebung ist durch die bisherige Nutzung des Plangebietes sowie den östlich entstehenden Instituts-Neubau bereits vorbelastet.

Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird das Entstehen überdimensionierter Baukörper vermieden.

Bestehende Grün- und Waldflächen sowie Einzelbäume werden mit der Planung gesichert, ein Einfügen in die Umgebung ist damit weiterhin gegeben.

Von der Planung sind keine für die Naherholung nutzbare Bereiche betroffen. Die bestehende Sportanlage westlich des Geltungsbereiches ist durch die aktuelle Nutzung des Plangebietes bereits vorbelastet.

Der südlich straßenbegleitend verlaufende Radweg ist weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Wohn- und Naherholungsfunktion entstehen durch die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Änderungen zum Basisszenario ergeben, da das Änderungsgebiet auch weiterhin nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat.

Bei Nutzungsaufgabe würde eine Waldsukzession entstehen, wobei das Plangebiet unter der Voraussetzung einer andauernden Zugänglichkeit an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden bereits 2014 und 2015 hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert (inraplan GmbH).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover erfolgten von April bis einschließlich Juni 2021 weitere Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien.

#### Pflanzen/Biotoptypen

##### Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich zum einen als Institutsbereich mit gutshofartiger Ausprägung dar. Dabei handelt es sich um Gebäude, Lager- und Maschinenhallen sowie versiegelte Freiflächen (1.1). Direkt an die Betriebsflächen grenzen unversiegelte Flächen an. In diesen Bereichen sind auch ohne Bebauungsplan weitere Versiegelungen (z. B. Neben- und Erschließungsanlagen) möglich. Daher werden diese Flächen ebenfalls als versiegelt angesehen. Die zum Gutshof-Ensemble gehörenden Grünflächen sind parkähnlich mit teilweise altem Baumbestand (4.7) ausgebildet. Im Südosten besteht zudem eine denkmalgeschützte Allee (7.4). Im Süden befinden sich außerdem zwei ehemalige Wohnhäuser mit Hofflächen (1.1) und Grünflächen, die als einfach strukturierten Ziergärten (4.3) eingestuft werden. Der westliche und nördliche Teil wird als artenarme Mähweide bzw. Weidefläche (3.4) genutzt, wobei der westliche Teil extensiv genutzt wird. Auf der westlichen Weide ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplane Nr. 164 „Friedrich-Loeffler-Institut“ die Pflanzung von 30 Obstbäumen vorgesehen. Da die Umsetzung unmittelbar bevorsteht, wird ein Teil der Weidefläche als Obstwiese (3.8) eingestuft. Alle Mähwiesen und Weideflächen bzw. die Grundflächen der parkartigen Freiräume mit Solitäräumen des FLI besitzen Grünlandesaaten (Weidelgras, Wiesenrispe, Wiesenfuchsschwanz, tlw. Rot- und Bastardklee) die inzwischen fleckweise mit nitrophilen Zeigerpflanzen sukzessieren (Brennnessel, Löwenzahn, Herbstlöwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Breit- und Spitzwegerich, Gänseblümchen, einige weitere Leguminosen).

Im nordöstlichen Bereich besteht eine Baumreihe (7.3) an einem ehemaligen Graben, daran anschließend eine Grünanlage mit Gehölzen (4.7). Im Osten sowie im Süden des Plangebietes bestehen zwei kleinere Waldflächen (6.2).

Westlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 64 „Suttorfer Bruchgraben“ an, zudem befindet sich der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches innerhalb des LSG.



Darstellung der Biotoptypen (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 16.03.2021)

Die nachfolgende Bestandsbewertung erfolgt nach der Methodik der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (2008).

| A. Ausgangszustand   |   |                         |                       |                       |   |                       |                             |                                     |
|--|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 2   | 3a                      | 3b                    | 3c                    | 4   | 5                     | 6                           | 7                                   |
| Code<br>(lt. Biotoptypenwertliste)   | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)                               | Flächenanteil<br>(in %) | Größe Ausgangsfläche  | Fläche                | Grundwert<br>A bzw. P<br>(lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflächenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |
| 1.1  | Versiegelte Fläche  | 100 %                   | 20.864 m <sup>2</sup> | 20.864 m <sup>2</sup> | 0   | -                     | 0                           | 0                                   |
| 3.4  | Intensivwiese, -weide, artenarm                                       | 100 %                   | 7.420 m <sup>2</sup>  | 7.420 m <sup>2</sup>  | 3   | 1                     | 3                           | 22.260                              |
| 3.4  | Intensivwiese, -weide, artenarm (mit Extensivierungstendenz)          | 100 %                   | 6.170 m <sup>2</sup>  | 6.170 m <sup>2</sup>  | 3   | 1,3                   | 4                           | 24.680                              |
| 3.8  | Obstwiese bis 30 Jahre (30 Stück auf je 25 m <sup>2</sup> )           | 100 %                   | 750 m <sup>2</sup>    | 750 m <sup>2</sup>    | 6   | 1                     | 6                           | 4.500                               |
| 4.3  | Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen             | 100 %                   | 5.250 m <sup>2</sup>  | 5.250 m <sup>2</sup>  | 2   | 1                     | 2                           | 10.500                              |
| 4.7  | Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand                             | 100 %                   | 2.210 m <sup>2</sup>  | 2.210 m <sup>2</sup>  | 5   | 1                     | 5                           | 11.050                              |
| 4.7  | Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand                             | 100 %                   | 5.515 m <sup>2</sup>  | 5.515 m <sup>2</sup>  | 5   | 1,2                   | 6                           | 33.090                              |
| 6.2  | Wald mit lebensraumtypischen Baumarten 50 < 70%, BHD 14-49 cm         | 100 %                   | 7.565 m <sup>2</sup>  | 7.565 m <sup>2</sup>  | 5   | 1                     | 5                           | 37.825                              |
| 7.3  | Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen < 50% | 100 %                   | 2.600 m <sup>2</sup>  | 2.600 m <sup>2</sup>  | 3   | 1                     | 3                           | 7.800                               |
| 7.4  | Baumreihe, Baumgruppe, Allee mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%  | 100 %                   | 1.261 m <sup>2</sup>  | 1.261 m <sup>2</sup>  | 5   | 1                     | 5                           | 6.305                               |
| Gesamtfläche   |   |                         | 59.608 m <sup>2</sup> |                       |   |                       |                             |                                     |
|  |   |                         |                       |                       |   |                       | Gesamtflächenwert A:        | 158.010                             |
| * LRT = Anteil der lebensraumtypischen Baumarten der potentiell natürlichen Waldgesellschaft am Standort |   |                         |                       |                       |   |                       |                             |                                     |



Parkähnlicher Bereich mit einrahmenden Gebäuden im Südosten des Plangebietes (Blick nach Osten)



Maschinenhalle und Betriebsflächen im zentralen Bereich (Blick nach Norden)



*Gehölze und Grünflächen im Norden des Plangebietes  
(Blick nach Norden)*



*Waldbereich im Nordosten mit anschließendem Betriebsbereich (Blick nach Südwesten)*

### Bewertung

Mit der Planaufstellung wird im Bestand des sonstigen Sondergebietes eine Überbauung von 80 % durch Gebäude und Nebenanlagen ermöglicht. Dieses führt aufgrund der geringen Wertigkeit in einem großen Teilbereich der schon vorhandenen Nutzungen und Verkehrsflächen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter. Wertgebende Grünflächen und Bäume bleiben bestehen. Durch den Erhalt des Großteils des Baumbestandes kann zudem CO<sub>2</sub> gebunden werden. Mit der Festsetzung von Flächen für Wald werden die Waldbereiche gesichert. Zudem werden mit der entsprechenden Festsetzung von Baugrenzen ausreichend Abstände zum Schutz des Waldes und des Landschaftsschutzgebietes eingehalten.

### Tiere

Das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche wurden bereits 2014 und 2015 hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert (infraplan GmbH). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover erfolgten von April bis einschließlich Juni 2021 weitere Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien und hinsichtlich der Raum- und Quartiernutzung, um die artenschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen (April-Juni 2021). Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

### Brutvögel

#### *Basisszenario*

Zwischen Anfang April und Ende Juni 2021 wurden 3 Tagesbegehungen und zudem zwei Abendtermine zur Bestimmung von nachtaktiven Arten zur Erfassung der Brutvogelreviere durchgeführt. Zudem erfolgte an zwei Terminen (Anfang April und Ende Juni 2021) die Kontrolle der Belegung von möglichen Brutplätzen von Eulen- und Greifvögeln in Dachböden des „Alten Gutshofes“ sowie des Weißstorchhorstes in südlicher Nachbarschaft, außerhalb des Plangebietes (Backsteingebäude im ehem. Werkhof, südlich der Mecklenhorster Straße).

Aufgrund des insgesamt kalten und zögerlichen Frühjahrseinzuges im Jahr 2021 war der Beginn der Kartierung der Brutvögel am 06. April phänologisch passend.

Die in Deutschland und Niedersachsen „gefährdete“ Nachtigall wurde im Süden des Plangebietes als Brutvogel im Auwäldchen nachgewiesen (1 x als Brutverdacht bewertet).

Drei weitere Arten der niedersächsischen und der deutschen Vorwarnliste brüteten im Untersuchungsraum. Zum einen brütete die Mehlschwalbe im Alten Gutshof am Gebäude 5 (mit 3 Brutpaaren) und der Hausperling am Gebäude 33 (4 Brutpaare). Zum anderen belegte der Star 2 Nistkästen und 2 Hohlbäume am Suttorfer Bruchgraben am Nordwestrand des Untersuchungsgebietes (hier ist kein Eingriff geplant).

Potenzielle Arten der offenen Feldflur oder des Halboffenlandes, wie z. B. Wiesenpieper, Wiesen-schafstelze, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel (trotz abendlicher Kartierung) wurden hingegen nicht mit Brutrevieren nachgewiesen.

Ein Teil der festgestellten-Rand- und Gehölzbrüter des Waldes und dichter Hecken, z. B. Amsel, Kleiber, Zaunkönig, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Dorngrasmücke, Singdrossel, Bachstelze, Baum-pieper, Feldsperling, Garten- und Hausrotschwanz konnte während der Brutzeiten in Einzelfällen an den Rändern des UG nachgewiesen, jedoch nicht immer sicher im Gebiet lokalisiert werden.

Zudem konnten Nahrungsgäste oder Durchzügler (Rabenvögel, Ringeltauben, Jagdfasan, Rotdrosseln, Graureiher, Stockenten u.a.) nachgewiesen werden. Für diese Arten (extern zum Plangebiet) besitzen die Niederungen der Umgebung günstige Nahrungshabitate mit zum Teil extensiv bewirtschafteten ausgedehnten Wiesenflächen, Gräben, Teichen und unterschiedlichen Ackerkulturen.

Bei den Kartierungen im Jahr 2014 und 2015 waren zwei Altgebäude im Plangebiet noch als Wechselstandorte der Schleiereule geeignet. Eulenkästen befanden sich damals auf zugänglichen Dachböden in den Gebäuden 5 und 33 im „Alten Gutshof“. Damals war das Gebäude 33 wiederholt mit einer Schleiereulenbrut belegt. Diese Eulenkästen wurden bis zum Jahr 2017 in die Dachböden der Backsteingebäude des Alten Werkhofes verlagert (CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan Nr. 164).

Nach erneuter Überprüfung der Gebäude des „Alten Gutshofs“ auf Eulenquartiere und des Altbaumbestandes auf Horstanlagen, wurden dort im Frühjahr 2021 keine aktuell besetzten Brutplätze von Nacht- und Taggreifvögeln gefunden. Die beobachteten Störche, Kolkraben Mäusebussarde, Milane und Turmfalken (mitunter über dem Plangebiet kreisend) stammten aus dem nordwestlichen bzw. südlichen Umfeld des Plangebietes.

Nachfolgend sind einige Fotoaufnahmen von den Kartierungen aus dem Jahr 2021 abgebildet:



*(Ehem.) Alter Werkhof - Gebäude 16: Besetzter Weißstorchhorst (Mai 2021)*



*Brut von Amsel und Hausrotschwanz unter Freidach (Juni 2021)*



*Alter Gutshof – Gebäude 5: ohne Schleiereulenkasten bzw. -brut im Jahr 2021*



*Eiche am Suttorfer Bruchgraben nordwestlich zum Alten Gutshof: Kolkrabenhort (April 2021)*



*Alter Gutshof – Gebäude 5: ca. 5 Mehlschwalbenbruten im Jahr 2021*



*Besetzte Nestanlage des Zaunkönigs an alter Linde im Alten Gutshof 2021*

### *Bewertung*

Vogelschutzgebiete oder für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche gemäß den Landeskartierungen in Niedersachsen (NLWKN-Server, abgerufen am 17.03.2021) befinden sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet. Unter Berücksichtigung der Habitatausstattung, der Störungen in den letzten Jahren aufgrund der langjährigen Institutsnutzung, des Abbruches von Gebäuden, der Entsiegelung von Verkehrsflächen im Werkhof und Fällungen am Föhrkamp (in Nachbarschaft zum Plangebiet) sind nur noch weitverbreitete, wenig störepfindliche Vogelarten vorhanden bzw. zu erwarten, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.

Zukünftig kann es in geringerem Maße zu Lebensraumverlusten durch Gebäuderückbau, -renovierung und einzelnen Baumfällungen bei Umsetzung der Planung kommen. Eine Gefährdung weniger Brutplätze oder Individuen gebäude- und gehölbewohnender Brutvogelarten kann für den Gebäuderückbau, -renovierung und Baumfällungen nach der erfolgten Besatzkontrolle ausgeschlossen werden. Verluste von potenziellen Gebäudehabitaten wurden bereits über eine vorgezogene Anlage von Bruthilfen für Mehlschwalben und Haussperling ausgeglichen (CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan Nr. 164).

## Fledermäuse

### *Basisszenario*

Zwischen Anfang April und Ende Juni 2021 wurden 3 Begehungen zur Erfassung der Fledermäuse mit Lokalisierung von möglichen Sommer-, Winter- und Zwischenquartieren und der Feststellung von Jagdrouten sowie 2 Gebäudekontrollen durchgeführt. Dazu fanden ab 1 Stunde vor der Abenddämmerung bis Mitternacht im gesamten Plangebiet Sichtbeobachtungen und mobile Detektor-Ortungen statt. Die Fledermauskästen im Plangebiet werden zudem seit Jahren gesondert durch den NABU-Neustadt betreut.

Die teilweise alten Gebäude, Unterstellmöglichkeiten, Parkbereiche mit alten Laubbäumen und die Grünanlage bieten Fledermäusen die Möglichkeit zur Quartiernahme im Sommer- und Winterhalbjahr. Zudem ist ein Zuflug aus Baum- und Gebäudequartieren in der Umgebung von verschiedenen Fledermausarten anzunehmen, da die offenen Grünflächen als Jagd- und Migrationsraum geeignet sind.

Die 2 Gebäudekontrollen (insbesondere von Dachböden) Anfang April und Ende Juni 2021 ergaben in allen Gebäuden keine aktuellen Hinweise auf größere Quartiere von Fledermäusen (keine Wochenstuben, keine Winterquartiere). Die Gebäude im Alten Gutshof boten keine Zuflugsmöglichkeiten in frostfreie Räume. Der einzige sichere, frostfreie Raum befand sich im Gewölbekeller unter dem Gutshaus Nr. 33. Dieses Gebäude war an den Lüftungsöffnungen und Fenstern eng vergittert sowie insgesamt fest verschlossen, so dass sich keine Zugänge ergaben. Alle möglichen größeren Hangplätze in den Dachböden der Gebäude Nr. 5, 7 und 33 im Alten Gutshof werden intensiv von Schleiereulen bejagt und zum Teil von Katzen und Mardern erreicht (mehrfach Kotpuren).

Die Habitataignung dieser Altgebäude als mögliche Quartierräume für Fledermäuse schränkt sich deshalb sehr stark ein.

Bei den Gebäudekontrollen im Jahr 2021 konnten Kadaverreste, Gewölle, Kotansammlungen und Federteile u. a. von Schleiereulen, Amsel, Marder, Hauskatze, Hausmaus und Hausspitzmaus gefunden werden. Ansammlungen von Fledermauskot konnten hingegen nicht ausgemacht werden.

Während der Kartierungen konnten insgesamt 3 Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Die Bestimmungen gehen auf Nachweise nach Sichtung und mobiler Detektorortung zurück. Der Untersuchungsraum ist demnach Jagdraum vom Großen Abendsegler sowie der Breitflügel- und Zwergfledermaus, welche in den näheren Ortslagen, den landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. alten Baumbeständen der Umgebung Quartier nehmen können. Einige Hinweise gehen dahin, dass in mehreren Fledermauskästen Kleinquartiere im Sommer angenommen werden.

Die Gattung *Myotis* ist zudem in geringerer Zahl vertreten, ohne dass eine genaue Differenzierung möglich war. An abendlichen Sichtungen am westlichen und nördlichen Graben in der Umgebung des Plangebietes konnten Bartfledermäuse (*Myotis spec.*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) festgestellt werden.

Die höheren Arten- und Individuenzahlen lagen stets an den südlichen sowie den nordwestlichen strukturbetonen Teilen (markante Gräben, Baumreihen, Hecken und Waldrändern) des Untersuchungsgebietes (westlich und nördlich zum Alten Gutshof). Dort wurden an zwei Terminen im Mai und Juni 2021 über 20 Kontakte pro Stunde bestimmt, die durch Frequentierung der Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Abendsegler und die Gattung *Myotis* erzeugt wurden. Die lichtereren und parkartigen Bereiche des Gutshofes sowie die Teiche, Gräben, Laubholzzeilen im Südwesten und die Waldränder in Niederungslagen im Westen und Süden bieten insgesamt günstige Raumverhältnisse zum Jagdflug bei hohem Insektenaufkommen. Ein Nachweis eines Balzraumes der Zwergfledermaus

liegt nach der Ortung unweit nordwestlich des UG (wie schon 2014). Diese funktional bedeutsamen Räume bleiben vom geplanten Eingriff unberührt.

In freier Feldlage östlich des Plangebietes (am Föhrkamp) nahmen die Ortungen deutlich ab, wobei auch hier noch die Jagdlaute der recht verbreiteten Arten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus) überwogen. Hier wirkten auch der bereits geplante Abbruch von Gebäuden und Baumfällungen zw. 2017 bis 2019 störend in das nördliche, östliche und südliche Umfeld.

| Art                       | Wiss. Name                       | RL-N | RL-D | BNatSchG | FFH-Richtlinie |
|---------------------------|----------------------------------|------|------|----------|----------------|
| Gattung - undifferenziert | <i>Myotis spec.</i>              | 2-3  | V-2  | b / s    | IV             |
| Breitflügelfledermaus     | <i>Eptesicus serotinus</i>       | 2    | G    | b / s    | IV             |
| Zwergfledermaus           | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | 3    | +    | b / s    | IV             |
| Großer Abendsegler        | <i>Nyctalus noctula</i>          | 2    | V    | b / s    | IV             |

Gefährdungskategorien der Roten Liste in Niedersachsen (1991) und Deutschland (2009):  
O = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,  
V = Vorwarnliste,  
ng = nicht gefährdet (bzw. Art nicht aufgeführt); R = nur wenige sehr lokale Vorkommen; G = Gefährdung anzunehmen (unklare Datenlage, tlw. schwieriger taxonomischer Status)

BNatSchG Gesetz über Natur und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11: 258-317, zuletzt geändert 21.01.2013). : nach § 7 (2), 13 BNatSchG besonders geschützte Art, s: nach § 7 (2), 14 BNatSchG streng geschützte Art.

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)  
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.



Alter Gutshof, Gebäude 33: Gewölbekeller hermetisch abgeschlossen - ohne Befund (April 2021)



Keine Nachweise von Fledermäusen in möglichen Hangplätzen in Gebäude 5 (April und Juni 2021)



Boden im ehemal. Gutshaus (Fachwerkgebäude 33) - ohne Befund (April und Juni, 2021)



Alter Gutshof Gebäude 33: Dachgiebel (auch von innen untersucht) - ohne Befund (Juni 2021)



Marderkot auf mehreren Dachböden (April und Juni 2021) - ein typischer Vogel- und Fledermausprädatör



Alter Gutshof, Gebäude 5: Geöffnetes Lüftungsrohr im Dachboden - ohne Befund (April 2021)

### Bewertung

Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören damit auch nach dem BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“. In der Roten Liste Niedersachsens oder Deutschlands sind derzeit die meisten heimischen Arten mit Gefährdungskategorien versehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind deshalb besonders zu beachten.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Gebäude mit gesicherter Habitateignung für Wochenstuben und Winterquartiere kommt es durch Gebäuderückbau, Gebäuderenovierung oder in Folge von einzelnen Baumfällungen nicht zu bedeutsamen Quartiers- und Lebensraumverlusten. Eine Gefährdung einzelner Individuen von gebäude- und gehölbewohnenden Fledermausarten kann nach erfolgter Besatzkontrolle im Bestand ausgeschlossen werden.

Die Fledermauskästen und wesentliche Altbäume des Alten Gutshofes bleiben erhalten. Hier sind kleine wechselnde Tagesquartiere der Arten jederzeit möglich. Daher erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung.

## Amphibien

### *Basisszenario*

Zwischen Anfang April und Ende Juni 2021 erfolgten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover nach der intensiven Kartierung von 2014 weitere 3 Termine zur Amphibienkartierung. Neben der Gewässerkontrolle zur Laichzeit wurden auch geeignete Sommerlebensräume bzw. Wanderstrecken zu einem günstigen Zeitpunkt erfasst. Eine kurze Wärmephase lag zwischen dem 29.03. und dem 31.03.21 sowie nur an wenigen Tagen im ansonsten kalten April 2021 vor.

Die Umgebung des Plangebietes bietet mit den Wäldern und Gehölzen in der Niederung des „Suttorfer Bruchgrabens“ verschiedene Landlebensräume für Amphibien. Ein Wanderkorridor führt vor allem Erdkröten im Südwesten außerhalb des Plangebietes entlang des Bruchgrabens über die Kreisstraße K 314 „Mecklenhorster Straße“ und kann somit auch das Plangebietes betreffen. Die Waldgebiete und die Grünbereiche im Westen und Norden des Geltungsbereiches stellen potentielle Lebensräume von Amphibien dar. Zudem kann ein Einwandern entsprechender Tierarten aufgrund der vorhandenen Teiche südwestlich der Kreisstraße K 314 sowie den im Norden an das Plangebiet angrenzenden „Suttorfer Bruchgraben“ nicht ausgeschlossen werden.

Nach Kenntnis des NABU Neustadt (bis 2021) sind insgesamt vier Amphibienarten (Erdkröte, Teichmolch, Grasfrosch und Grünfrosch) rund um den Ortsteil Mecklenhorst verbreitet. Die genannten Arten sind zwar landes- und bundesweit nicht gefährdet, aber gemäß BNatSchG besonders geschützt. Etwa 50 m südwestlich des Plangebietes (südlich der Mecklenhorster Straße) liegen mehrere Teiche. Sie dienen einer großen Population der Erdkröte als Laichplatz.

Nur zwei der oben genannten Amphibienarten wurden bei den Kartierungen im Jahr 2021 im UG mit sehr wenigen Individuen bestätigt. Im stark beschatteten „Suttorfer Graben“ und im Teil des Grünlandes im Norden des Plangebietes wurden 2 Erdkröten mit Laichschnüren sowie einige Larven und 3 adulte Grasfrösche nachgewiesen. Grünfrösche und Teichmolch blieben im Jahr 2021 ohne Nachweis, da deren Habitate (zwei kleine Stillgewässer) seit 2018 trockenfielen. Die zwei kleinen Stillgewässer waren der Zierteich von etwa 120 m<sup>2</sup> im parkartigen Teil des „Alten Gutshofes“ und eine temporäre Mulde in einer Auwaldfläche im Südwesten des Plangebietes.



*Trockengefallener Waldtümpel im Süden des Alten Gutshofs (Anfang April 2021)*



*Trockengefallener Zierteich im Alten Gutshof (im Mai 2021)*



*Steilwandiger Graben an der Südwestgrenze des Alten Gutshof (Ende Juni 2021)*



*Teiche südl. der Mecklenhorster Straße außerhalb der Planung zum Alten Gutshof (Mai 2021)*

### *Bewertung*

Ein Eingriff in die Funktionsräume, Wanderkorridore, Landlebensräume und Laichgewässer ist aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen nicht zu erwarten, da die Haupt-Lebensräume außerhalb bzw. am Nord- und Westrand des Plangebietes liegen. Der Graben im Norden und Westen des Plangebietes bleibt als Lebensraum mit Gehölzsaum und Wanderkorridor für wenige verbreitete Amphibien erhalten. Die essenzielle Nordost-Südwest-Verbindung bleibt ungestört. Temporäre Stillgewässer innerhalb des Alten Gutshofes fielen seit 2018 völlig trocken und besaßen bereits im Jahr 2014 keine besondere Bedeutung für Amphibien. Bei den Kartierungen der Amphibien im Jahr 2021 war die Mulde im südlichen Auwaldgehölz ebenfalls ohne Wasserführung und tlw. bereits durch Gehölze besetzt.

Die Eignung von Laichhabitaten für bestandsbedrohte oder streng geschützte Arten ist derzeit aufgrund der Gewässerstruktur, der Verluste des Zierteichs und des Waldtümpels im Süden sowie der Nutzung im Umfeld nicht gegeben (Scherrasen, eutrophe Entwässerungsgräben am West- und Nordrand zum Plangebiet). Eine Störung von Funktionalbeziehungen oder ein höheres Tötungsrisiko für Amphibien ist durch das geplante Vorhaben nicht induziert.

### *Artenschutzrechtliche Bewertung*

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Kartierergebnisse erfolgt eine Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sein könnten. Demnach sind von den Umnutzungen bzw. dem Abriss/Neubau nur sehr wenige gebäude- und gehölzbewohnende Brutvögel betroffen.

Im Vorfeld (zw. 2017 bis 2019) erfolgten Baumfällungen und Abbrucharbeiten in der Nachbarschaft zum „Alten Gutshof“, wodurch geeignete CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für betroffene besonders bzw. streng geschützten Arten umgesetzt wurden. Für einzelne Brutplatzverluste sowie einzelne Quartiersverluste für Gebäude nutzende Fledermäuse wurden unter anderem Nisthilfen und Ersatzquartiere vor dem Eingriffstatbestand angebracht. Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 164 wurden verschiedene Kompensationsmaßnahmen festgelegt, darunter auch die Anbringung von Nisthilfen und Ersatzquartieren an Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Löffler-Institut, Alter Gutshof“. Diese Einrichtungen

wurden zum Erhalt festgesetzt, wobei einige der Quartiere für Fledermäuse und Singvögel an Altgebäuden des „Alten Gutshofes“ in Regie des NABU-Neustadt auf die nunmehr ruhigere Seite des „Werkhofs“ verlagert werden können.

Demnach ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

### 3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden

#### Basisszenario

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

Im Hinblick auf die Bodenlandschaft ist der westliche Teil des Plangebietes den Talsandniederungen zuzuordnen, der östliche Teil den Tonsteingebieten und der nördliche Teil den Mooren und lagunären Ablagerungen. Diese Teilbereiche sind im östlichen Teil als mittlere Pseudogley-Braunerde ausgeprägt, die in westliche Richtung in mittleren Gley-Podsol übergeht. Im Norden steht mittleres Erd-Niedermoor an. Die Bodenfruchtbarkeit ist daher im westlichen Teil als gering, im östlichen Teil als hoch eingestuft (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 15.03.2021).

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. Das Biotopentwicklungspotenzial und die Extensivierungseignung werden als hoch, das Grünlandertragspotenzial als mittel eingestuft. Die Trockengefährdung wird als sehr gering, die potenzielle Winderosionsgefährdung hoch eingeschätzt (aktuell mit Dauervegetation bedeckt).

Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 15.03.2021).

Aufgrund der Weidenutzung der Böden im Westen und Norden kann von einer Vorbelastung des Bodens durch die Bewirtschaftung ausgegangen werden. Die Böden im Bereich des „Alten Gutshofes“ (sonstiges Sondergebiet) sind durch Überbauung vorbelastet.

#### Bewertung

Erhebliche Auswirkungen infolge von Versiegelungen sind lediglich im Bereich des sonstigen Sondergebietes möglich. Der überwiegende Teil des sonstigen Sondergebietes ist bereits versiegelt bzw. kann bereits ohne Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung überbaut werden. Insbesondere im südlichen Teil des sonstigen Sondergebietes werden jedoch durch die Planung weitere Versiegelungen ermöglicht.

Daher wird durch die Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung auf weiteren Flächen ermöglicht. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche/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. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die versiegelten Bereiche blieben bestehen.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf den unbewaldeten Bereichen eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweist.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

Hydrogeologisch gehört Mecklenhorst zum Grundwasserkörper „Leine Lockergestein rechts“ im Bereich der Wedemarker Geest (LRP 2013). Im Plangebiet besteht eine hohe Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel einzustufen. Im Rahmen von Bodenuntersuchungen für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 164 durch das INGENIEURBÜRO ISM wurde Grundwasser während der Sondierarbeiten im Bereich der Maschinenhallen des Friedrich-Loeffler-Institutes (Geb. 3.1-2) in Form von Schichtwasser zwischen 1,80 – 2,70 m unter GOK festgestellt (Stand 09/ 2012).

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes erreicht überwiegend 150-200 mm/a, im südlichen Teil 100 - 150 mm/a und liegt damit im geringen Bereich (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 15.03.2021).

Vorbelastungen bestehen in Form von Entwässerungsmaßnahmen im Bereich der Grünlandnutzung sowie aufgrund der vorhandenen Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung), der der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Er mündet im Westen außerhalb des Plangebietes in den „Suttorfer Bruchgraben“, welcher an der Mecklenhorster Straße beginnt und in nordwestlicher Richtung bei Suttorf in die Leine mündet. Er verläuft außerhalb entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. 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 südlich der „Mecklenhorster Straße“ zwei Fischteiche. Sie sind durch die Kreisstraße K 314 vom Plangebiet getrennt und werden daher von der vorliegenden Planung nicht berührt.

#### Bewertung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Versiegelungen sind lediglich im Bereich des sonstigen Sondergebietes möglich. Der überwiegende Teil des sonstigen Sondergebietes ist bereits versiegelt bzw. kann bereits ohne Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung überbaut werden. Insbesondere im südlichen Teil des sonstigen Sondergebietes werden jedoch durch die Planung weitere Versiegelungen ermöglicht.

Dadurch kommt es im Bereich des Plangebietes zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 173 wurde in einem geotechnischen Untersuchungsbericht gemeinsam mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 164 durch die Schnack-Geotechnik-Ing. Gesellschaft untersucht (Stand: 01.06.2017). Dabei wurde festgestellt, dass Versickerungen von Oberflächenwasser in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes 173 möglich sind.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig, um als Speicherflächen vor Einleitung in einen Nebengraben des „Suttorfer Bruchgrabens“ bzw. in die zu

ertüchtigende bestehende Kanalisation im Bereich des „Alten Gutshofs“ zu dienen. Laut aktueller Auskunft der Region Hannover (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 164) ist bei der Einleitung in ein Gewässer eine Drosselung auf  $3 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  erforderlich. Die Drosselung erfolgt durch verschiedene Speicherräume. In Bereichen mit günstigen Bodenverhältnissen sind auch Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Dies kommt grundsätzlich der Grundwasserneubildung zugute. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können damit jedoch nicht vollständig auf ein unerhebliches Niveau verringert werden.

Der westlich des Plangebietes bestehende Graben sowie der nördlich verlaufende „Suttorfer Bruchgraben“ werden von der Planung nicht tangiert.

Insgesamt ergibt sich ein erheblicher Eingriff, der über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der vorhandenen Versiegelung blieben bestehen.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf den unbewaldeten Bereichen eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes aufweist.

### 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Bestand

Für das Plangebiet werden durchschnittliche Niederschläge pro Jahr von rund 700 mm angegeben (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 15.03.2021). Die Hauptwindrichtung verläuft von Südwesten nach Nordosten.

Die im Plangebiet vorhandenen unversiegelten Flächen sind als potenzieller Frisch- und Kaltluftproduzent einzuordnen. Die baulich genutzten Bereiche sind stark versiegelt und können daher als Erwärmungsfläche bezeichnet werden.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima/Luft gehen von der südlich verlaufenden Kreisstraße K 314 aus.

#### Bewertung

Die Planung ermöglicht weitere Bodenversiegelungen im Plangebiet. Infolge Überbauung wird die Aufheizung von Flächen in untergeordnetem Umfang zunehmen.

Die Funktion der Frisch- und Kaltluftlieferung der Wald- und Grünlandflächen wird gesichert. Zudem befindet sich das Gebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Hanglage, sodass keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels besteht. Weitere Ausführungen sind auch in Kap. 7.5 der Begründung (Teil 1) „Klimaschutz“ zu finden.

Im Hinblick auf mögliche lufthygienische Beeinträchtigungen durch Stickstoffdeposition, Staub und Bioaerosole durch den östlich geplanten Forschungsbetrieb wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 164 ermittelt, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der vorhandenen Versiegelung blieben bestehen.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich auf den unbewaldeten Bereichen eine Waldsukzession ergeben, die zu einer verstärkten Frischluftproduktion führen würde.

### 3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand

Das Plangebiet ist nach außen durch Grünland- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt ist das Gebiet mit Bäumen durchgrünt.

Bei den Gebäuden des „Alten Gutshofes“ handelt es sich im Überwiegenden um ältere rote Klinker- und Fachwerkbauten, die teilweise denkmalgeschützt sind. Ebenso unterliegt eine Lindenallee dem Denkmalschutz. Der Bereich hat insgesamt eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Das Plangebiet bildet den Übergang zum Niederungsbereich des „Suttorfer Bruchgrabens“ westlich des Plangebietes, der von linienhaften, gewässerbegleitenden Gehölzen gekennzeichnet wird und eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

Da es sich bei Mecklenhorst um einen traditionell landwirtschaftlich geprägten Ortsteil handelt, 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.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes im südwestlichen und nördlichen Teil des Plangebietes als sehr hoch beurteilt.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

#### Bewertung

Mit der Planung sollen insbesondere bestehende Gebäude saniert, umgebaut sowie teilweise abgebrochen werden. Zudem sollen untergeordnet einzelne Neubauten entstehen.

Erheblichen Auswirkungen durch die geplanten Neubauten 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.

Zudem werden historische denkmalgeschützte Gebäude und die Parkanlage mit Allee im Südosten des Plangebietes gesichert sowie der Bestand an Großbäumen erhalten. Mit der Festsetzung von Wald- und Grünflächen werden weitere natürlich wirkende Freiraumstrukturen erhalten. Die randliche Eingrünung des Plangebietes bleibt bestehen.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner hohen Bedeutung erhalten bleiben.

Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung der bisher waldfreien Bereiche und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich fünf Einzeldenkmäler 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.

Die Denkmäler werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Südlich des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Kreisstraße K 314 auf dem ehemaligen „Alten Werkhof“ ein alter Rinderstall, der ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt. Zudem befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet eine Ringwallanlage. Es handelt sich hierbei um eine sogenannten „Remonte“. Die Planungen haben aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf die „Remonte“.

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

### Bewertung

Die Denkmäler bleiben erhalten. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 3.2.8 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, Fläche/Boden und Wasser gegeben, da die Planung zu einem Verlust von Nistbereichen von Brutvögeln, zu einer möglichen zusätzliche Überbauung ehemals unversiegelter Fläche sowie zu Auswirkungen für die Boden- und Grundwasserfunktionen führt.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### 3.2.9 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu beachten. Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand des Plangebietes den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die erforderlichen geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Bei der Ermittlung des Gesamtflächenwertes B wurde der Korrekturfaktor überwiegend bei 1 belassen, da die Biotope einer normalen Ausprägung entsprechen. Lediglich bei den Biotoptypen 4.7 und 6.2 wurde ein Korrekturfaktor angesetzt, da es sich um bereits bestehende Grünstrukturen handelt, die erhalten werden.

Die nachfolgende Bewertung der Zielbiotope nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 173 und Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Methodik der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (2008).

| B. Zustand gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes                      |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
|--|--|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|--|--|
| 1  | 2  | 3a                                | 3b                           | 3c                    | 4   | 5                               | 6                                | 7  |  |
| Code<br>(lt. Biotop-<br>typen-<br>wertliste)                               | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)  | Flä-<br>chen-<br>anteil<br>(in %) | Größe<br>Ausgangs-<br>fläche | Fläche                | Grund-<br>wert<br>A bzw. P<br>(lt. Biotop-<br>penwertliste) | Gesamt-<br>korrek-<br>turfaktor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |  |
| Sonstiges Sondergebiet (24.837 m <sup>2</sup> )<br>inkl. Versorgungsfläche |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 1.1  | Versiegelte Fläche   | 100 %                             | 19.865 m <sup>2</sup>        | 19.865 m <sup>2</sup> | 0   | -                               | 0                                | 0  |  |
| 4.5  | Intensivrasen, Staudenrabat-<br>ten, Bodendecker   | 100 %                             | 4.966 m <sup>2</sup>         | 4.966 m <sup>2</sup>  | 2   | 1                               | 2                                | 9.932                                    |  |
| Grünfläche G 1 (6.995 m <sup>2</sup> )                                     |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 1.1  | Versiegelte Fläche   | 100 %                             | 350 m <sup>2</sup>           | 350 m <sup>2</sup>    | 0   | -                               | 0                                | 0  |  |
| 3.8  | Obstwiese bis 30 Jahre (30<br>Stück auf je 25 m <sup>2</sup> )   | 100 %                             | 750 m <sup>2</sup>           | 750 m <sup>2</sup>    | 6   | 1                               | 6                                | 4.500                                    |  |
| 4.6  | Extensivrasen  | 100 %                             | 5.895 m <sup>2</sup>         | 5.895 m <sup>2</sup>  | 4   | 1                               | 4                                | 23.580                                   |  |
| Grünfläche G 2 (1.491 m <sup>2</sup> )                                     |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 1.1  | Versiegelte Fläche   | 100 %                             | 75 m <sup>2</sup>            | 75 m <sup>2</sup>     | 0   | -                               | 0                                | 0  |  |
| 4.6  | Extensivrasen  | 100 %                             | 1.416 m <sup>2</sup>         | 1.416 m <sup>2</sup>  | 4   | 1                               | 4                                | 5.664                                    |  |
| Grünfläche G 3 (11.577 m <sup>2</sup> )                                    |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 1.1  | Versiegelte Fläche   | 100 %                             | 810 m <sup>2</sup>           | 810 m <sup>2</sup>    | 0   | -                               | 0                                | 0  |  |
| 4.5  | Extensivrasen  | 100 %                             | 10.767 m <sup>2</sup>        | 10.767 m <sup>2</sup> | 4   | 1                               | 4                                | 43.068                                   |  |
| Grünfläche G 4 (7.149 m <sup>2</sup> )                                     |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 1.1  | Versiegelte Fläche   | 100 %                             | 357 m <sup>2</sup>           | 357 m <sup>2</sup>    | 0   | -                               | 0                                | 0  |  |
| 1.3  | Teilversiegelte oder unver-<br>siegelte Betriebsflächen  | 100 %                             | 1.430 m <sup>2</sup>         | 1.430 m <sup>2</sup>  | 1   | 1                               | 1                                | 1.430                                    |  |
| 4.7  | Grünanlage, strukturreich<br>mit Baumbestand   | 100 %                             | 4.101 m <sup>2</sup>         | 4.101 m <sup>2</sup>  | 4   | 1,25                            | 5                                | 20.505                                   |  |
| 7.4  | Baumreihe, Baumgruppe, Al-<br>lee mit lebensraumtypischen<br>Baumarten ≥ 50 %  | 100 %                             | 1.261 m <sup>2</sup>         | 1.261 m <sup>2</sup>  | 5   | 1                               | 5                                | 6.305                                    |  |
| Fläche für Wald (7.565 m <sup>2</sup> )                                    |  |                                   |                              |                       |   |                                 |                                  |  |  |
| 6.2  | Wald mit lebensraumtypi-<br>schen Baumarten-Anteilen 50<br>< 70 %, geringes bis mittleres<br>Baumholz (BHD ≥ 14-49 cm) | 100 %                             | 7.565 m <sup>2</sup>         | 7.565 m <sup>2</sup>  | 4   | 1,25                            | 5                                | 37.825                                   |  |
| Gesamtfläche   |  |                                   |                              | 59.608 m <sup>2</sup> |   |                                 |                                  |  |  |
|  |  |                                   |                              |                       |   |                                 | Gesamtflächenwert B:             | 152.782                                  |  |

Flächenwerte der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Gesamtflächenwert B      | 152.782 |
| ./.. Gesamtflächenwert A | 158.010 |
| Gesamtbilanz C           | - 5.228 |

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Plangebietes erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden sowie Wasser durch die Planung, welche auszugleichen sind. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von 5.228 Werteeinheiten.

## 4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bau- und Abrissarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Mit der Planung sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und untergeordnet notwendige Erweiterungen vorgenommen werden. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Über die sich aus der bereits bestehenden Nutzung hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung (sonstiges Sondergebiet) nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (sonstige Sondergebiete) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege). Sich aus bereits bestehenden Nutzungen ergebende Risiken wurden in früheren Genehmigungsverfahren bereits bewertet, können jedoch zusätzlich wirksam werden.

Konkrete Risiken aufgrund von Unfällen oder Katastrophen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. in Bezug auf Anlagensicherheit).

- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind aufgrund der Festsetzung sonstiges Sondergebiet und aufgrund der Lage (keine Überschwemmungsgebiete bzw. andere Risiko verursachenden Gebiete oder Höhenlagen in der näheren Umgebung vorhanden) als untergeordnet zu bezeichnen.

- der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

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

### 5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG während der Bau- und der Betriebsphase zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Das sonstige Sondergebiet wird auf die bereits durch das Institut genutzten Bereiche begrenzt.
- Die Nutzungsart bleibt bestehen (Forschungsinstitut für Tiergesundheit).
- Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird der erforderliche Abstand zukünftiger Gebäude zum Wald beachtet, um Beeinträchtigungen des Waldes zu vermeiden.
- Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 13,5 m werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

- Das Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern. Eine Regenwasserrückhaltung wird vorgesehen.
- Mit der Festsetzung von Grünflächen und Flächen für Wald werden die naturnahen Bereiche gesichert.
- Laubbäume außerhalb des Waldes mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm sind dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit zulässig. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Bei Abgang oder Fällung ist je Baum 1 standortheimischer hochstämmiger Laubbäume mit Stammumfängen von mind. 16-18 cm innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu ersetzen.

Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe; insbesondere die zusätzliche Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

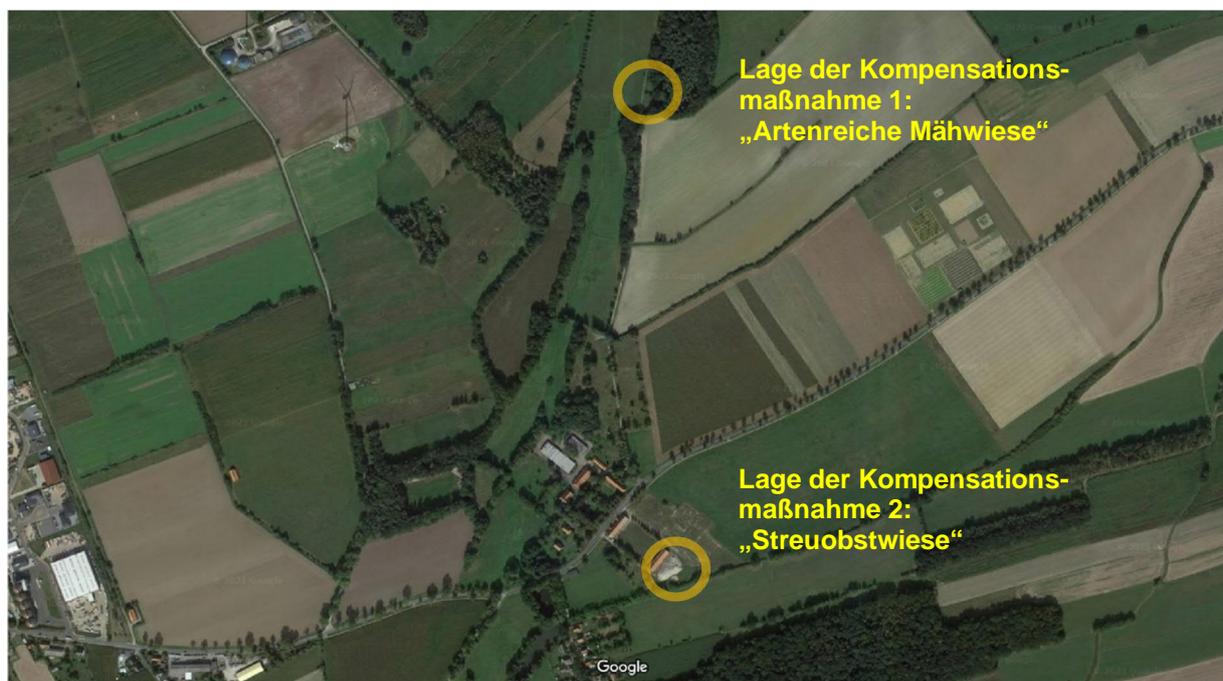
## 5.2 Kompensationsmaßnahmen

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 Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.228 Werteinheiten.

Zur vollständigen Kompensation sind 2 Kompensationsmaßnahmen geplant.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger (der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gesichert.



Lage der 2 Kompensationsflächen in der Gemarkung Mecklenhorst  
(unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.07.2021)

### 5.2.1 Kompensationsfläche 1

Die Kompensationsfläche 1 befindet sich auf den Flurstücken 75 und 77/2 (je tlw.) der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt. Dort besteht eine Grünlandesaat (Weidelgras, Wiesenrispe) die am Weg- und Waldrand etwas stärker mit typischen nitrophilen Zeigerpflanzen sukzessiert (Brennnessel, Beifuß, Löwenzahn, Spitzwegerich, Ackerkratzdistel, etwas Beifuß, Rotklee, Rainfarn, Knautgras, Wiesenfuchsschwanz und vereinzelt Glatthafer). Die Fläche wird im Bestand als „Intensivwiese mit mäßigem Artenreichtum“ bewertet (nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS: Sonstiges feuchtes Extensivgrünland - GEF).

Auf der Wiese erfolgt auf 1.200 m<sup>2</sup> durch 2-Pflegeschnitte (ab dem 20.06. und 15.09. eines jeden Jahres) die Entwicklung einer „Artenreichen Mähwiese“ (nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS: Sonstiges mesophilen Grünlandes - GMS). Es hat ein Abtrag des Schnittgutes und damit eine Aushagerung der Wiesenfläche zu erfolgen (ohne Düngung und chemische Anwendungen). Die Entwicklungsmaßnahme hat spätestens ab dem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.



Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche 1: Entwicklung einer „Artenreichen Mähwiese“ nördlich des FLI (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.07.2021)

### 5.2.2 Kompensationsfläche 2

Die Kompensationsfläche 2 befindet sich auf dem Flurstück 27/7 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt.

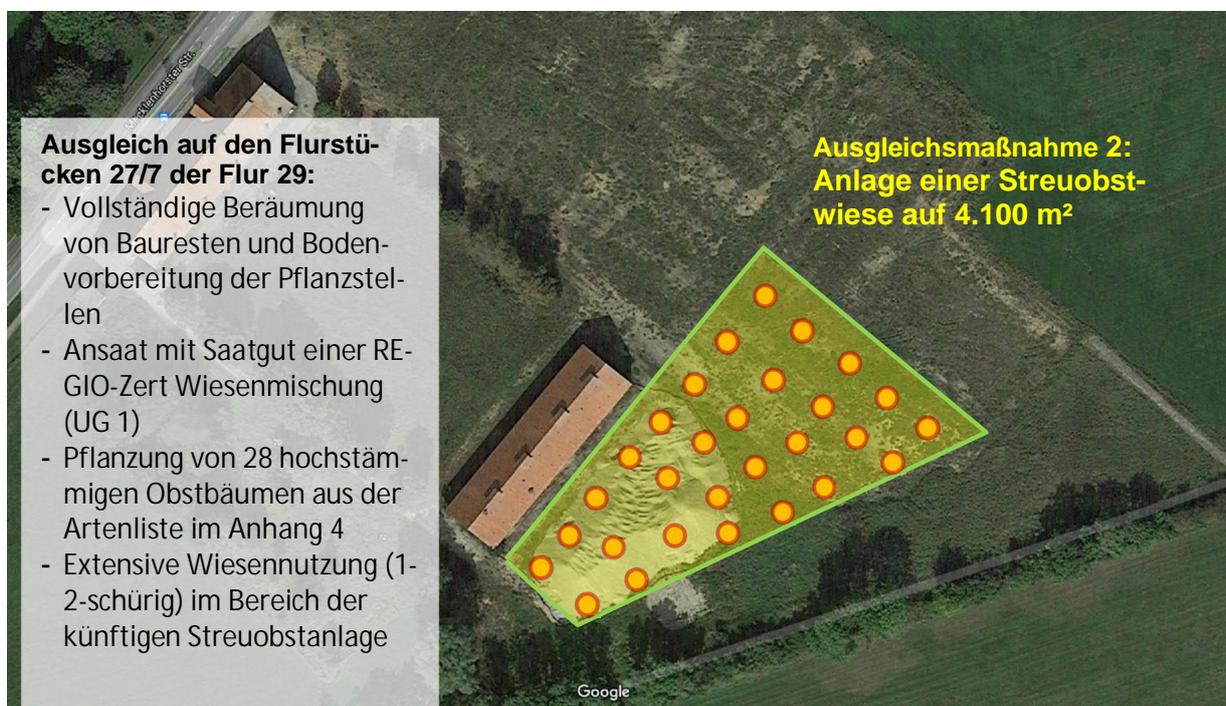
Zzt. ist die Fläche als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 164 als „Halbruderalen Gras-Staudenflur mittlerer Standorte“ (UHM) vorgesehen. Derzeit bestehen dort noch ein temporäres Zwischenlager mit Betonbruch sowie die derzeit typischen Zeigerpflanzen einer jungen Ruderalbrache neben Offenbodenstellen (Hasenklee, Spitzwegerich, Ackerwinde, Löwenzahn, Brennnessel, Beifuß, Distel- und Melde-Arten, Rainfarn, Honiggras, Quecken, etc.).

Auf 4.100 qm erfolgt nun eine weitere Aufwertung durch die Neuanlage einer „Streuobstwiese“ (HO) mit 28 hochstämmigen Obstbäumen.

Dort werden jeweils 7 Apfelbäume, Birnbäume, Süßkirschbäume und Pflaumenbäume (STU 12-14, mind. 1,80 hoher Kronenansatz) fachgerecht gepflanzt und gesichert. Auf der Grundfläche der Streuobstwiese, d.h. unter den Obstbäumen, erfolgt eine extensive, 1- bis 2-schürige Wiesennutzung nach dem 20.06. jeden Jahres.

Im Vorfeld der Pflanzung wird bei Vorhandensein von Fundamentresten die Fläche von vorhandenen Ablagerungen beräumt und ein Bodenaustausch mit sandigem Lehmboden (ohne Aufdüngung) in den Pflanzgruben vorgenommen. Das Ziel dieser vorbereitenden Maßnahmen ist, ein Substrat anzulegen welches qualitativ und quantitativ dauerhaft in der Lage ist, eine Streuobstwiese zu beherbergen, ohne den Nährstoffgehalt der Grundfläche deutlich zu erhöhen. Zudem erfolgt eine mit der UNB der Region Hannover abgestimmte Anpassung des von der Streuobstpflanzung berührten „Maßnahmenpool und Ökokonto im Bereich `Alter Werkhof` des Friedrich-Loeffler-Institut“.

Es ist sicherzustellen, dass der sandige Lehm den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes entspricht. Diese Anforderungen sind derzeit in § 12 (3) und § 12 (4) Bundesbodenschutzverordnung formuliert.



*Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche 2: Streuobstpflanzung im Südosten des ehem. Alten Werkhofs (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.07.2021)*

### 5.2.3 Bilanzierung der 2 Kompensationsflächen

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Kompensationsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsziele (Entwicklung einer „Artenreichen Mähwiese“ und Pflanzung einer „Streuobstwiese“).

Die Biotop-/Werteinstufung des Zielzustandes der Flächen erfolgt unter der Annahme einer optimalen Vorbereitung der Flächen sowie hoher Pflanzgutqualität, Saatgutauswahl, Aussaat) und entsprechender, dauerhafter Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Grundlage der nachfolgenden Bewertung der Kompensationsflächen im Ausgangsbestand und in den Zielbiotopen nach Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173 erfolgt nach der Methodik der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (2008).

| C. Ausgangs-Biotopwerte der 2 Kompensationsflächen |   |                              |                              |                      |  |                                 |                                  |  |  |
|--|---|------------------------------|------------------------------|----------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|--|--|
| 1  | 2   | 3a                           | 3b                           | 3c                   | 4  | 5                               | 6                                | 7  |  |
| Code<br>(lt. Biotop-<br>typen-<br>wertliste)       | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)<br>(n. v. Drachenfels 2021)   | Flächen-<br>anteil<br>(in %) | Größe<br>Ausgangs-<br>fläche | Fläche               | Grund-<br>wert<br>A bzw. P<br>(lt. Biotoptyp-<br>penwertliste) | Gesamt-<br>korrek-<br>turfaktor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |  |
| 3.4  | Kompensationsfläche 1:<br>Intensivwiese mit mäßigem Ar-<br>tenreichtum (Sonstiges feuchtes<br>Extensivgrünland-GEF), nitro-<br>phile Zeiger<br>randlich stärker ruderalisiert | 100 %                        | 1.200 m <sup>2</sup>         | 1.200 m <sup>2</sup> | 5  | 0,8                             | 4                                | 4.800                                    |  |
| 5.1  | Kompensationsfläche 2:<br>Siedlungsbrache (artenreiche,<br>magere Halbruderale Gras-Stau-<br>denflur - UHM)   | 100 %                        | 4.100 m <sup>2</sup>         | 4.100 m <sup>2</sup> | 4  | 1,25                            | 5                                | 20.500                                   |  |
| Gesamtfläche                                       |   |                              |                              | 5.300 m <sup>2</sup> |  |                                 |                                  |  |  |
| Gesamtflächenwert B:                               |   |                              |                              |                      |  |                                 |                                  | 25.300                                   |  |

*Flächenwerte der Biotoptypen in den Kompensationsflächen vor Umsetzung der Planung*

| D. Zielbiotopwerte der 2 Kompensationsflächen     |   |                              |                              |                      |  |                                 |                                  |  |  |
|---|---|------------------------------|------------------------------|----------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|--|--|
| 1   | 2   | 3a                           | 3b                           | 3c                   | 4  | 5                               | 6                                | 7  |  |
| Code<br>(lt. Bio-<br>top-<br>typen-<br>wertliste) | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)<br>(n. v. Drachenfels 2021)                                     | Flächen-<br>anteil<br>(in %) | Größe<br>Ausgangs-<br>fläche | Fläche               | Grund-<br>wert<br>A bzw. P<br>(lt. Biotoptyp-<br>penwertliste) | Gesamt-<br>korrek-<br>turfaktor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 4 x Sp 5) | Einzelflä-<br>chenwert<br>(Sp 3c x Sp 6) |  |
| 6.2   | Kompensationsfläche 1:<br>Artenreiche Mähwiese (Sonstiges<br>Mesophiles Grünland - GMS)                 | 100 %                        | 1.200 m <sup>2</sup>         | 1.200 m <sup>2</sup> | 5  | 1                               | 5                                | 6.000                                    |  |
| 3.8   | Kompensationsfläche 2:<br>Streuobstwiese (HOM) bis<br>30 Jahre (28 Stück auf je<br>150 m <sup>2</sup> ) | 100 %                        | 4.100 m <sup>2</sup>         | 4.100 m <sup>2</sup> | 6  | 1                               | 6                                | 24.600                                   |  |
| Gesamtfläche                                      |   |                              |                              | 5.300 m <sup>2</sup> |  |                                 |                                  |  |  |
| Gesamtflächenwert B:                              |   |                              |                              |                      |  |                                 |                                  | 30.600                                   |  |

*Flächenwerte der Biotoptypen in den Kompensationsflächen in der Zielplanung*

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Flächenwert Entwicklungsziel | 30.600   |
| Flächenwert des Ist-Zustand  | - 25.300 |
| <hr/>                        |          |
| Flächenwertbildung           | + 5.300  |

Der Kompensationswert beträgt + 5.300 Werteinheiten.

Daraus ergibt sich die vollständige Deckung des naturschutzfachlicher Kompensationsbedarfs von 5.228 Werteinheiten aus der Eingriffsbilanzierung (s. Kap. 3.2.9).

Mit den dargestellten Maßnahmen können die sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ ergebenden erheblichen Umweltauswirkungen vollständig kompensiert werden. Somit verbleiben keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ hat das Ziel, den bestehenden Institutsbereich planungsrechtlich zu sichern und weiter entwickeln zu können.

Mit der Planung sollen insbesondere Um- und Neubauten ermöglicht und der Bestand gesichert werden. Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Teil des Institutes handelt und die Planung in direktem Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Neubauvorhaben steht, ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

Mit der Planung soll die bereits vorhandene Nutzung mit entsprechenden Gebäuden und Betriebsflächen aufgenommen werden. Zudem sollen bestehende Grün- und Waldflächen gesichert werden. Da sich die Planung damit am Bestand orientiert, ergeben sich keine deutlich anderen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

## 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 (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (September 2008) bzw. der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

### 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.

- Überbauungsgrad

Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde der Region Hannover zuständig.

- Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen/Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes hat zu erfolgen. Ferner hat die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen stattzufinden. Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen/Kompensationsmaßnahmen ist die Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit (FLI), plant, westlich des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ (rechtskräftig seit 10.10.2017) im Bereich des „Alten Gutshofes“ die Bestandsgebäude umfangreicher zu sanieren, umzubauen sowie teilweise abzurechen und neu zu errichten als ursprünglich geplant. Vorgesehen ist ein Neubau der Kantine, der Bibliothek, der Sozialgebäude und der Verwaltung. Diese Nutzungen für die Mitarbeiter des Institutes sollen zeitgleich mit dem Gesamtprojekt realisiert werden. Darüber hinaus ist eine Erneuerung der Maschinenhalle vorgesehen, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit notwendig wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ hat das Ziel, den bestehenden Institutsbereich planungsrechtlich zu sichern und weiter entwickeln zu können. Gegenwärtig unterliegt der Bereich den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB. Um die bestehenden Strukturen zu sichern zu erhalten und Um-/Neubauten zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zu diesem Zweck wird der durch Gebäude und Erschließungsanlagen genutzte Bereich des Institutes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ mit einer GRZ von 0,8 (ohne Überschreitungsmöglichkeit) festgesetzt. Die hohe GRZ wird gewählt, um einerseits die Vorhaben umsetzen zu können und andererseits die Grün- und Waldbereiche zu schützen: Das sonstige Sondergebiet kann aufgrund der hohen GRZ räumlich zugunsten der Grün-/Waldbereiche entsprechend klein gefasst werden. Die Gebäudehöhe wird auf max. 13,5 m begrenzt, um dem Entstehen von überdimensionalen Baukörpern entgegenzuwirken. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen und Waldflächen werden über entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild, da es sich um die Sicherung eines bereits bestehenden Institutsbereiches handelt und das Gebiet durch die bisherige Nutzung bereits vorgeprägt ist.

Die Ergebnisse der Kartierungen zu Biotoptypen und Tierarten erfolgten von Anfang April bis Ende Juni 2021 und werden in der Planung berücksichtigt.

Durch die Planaufstellung ergeben sich erhebliche naturschutzfachliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden sowie Wasser durch weitere Bebauung und befestigte Verkehrsflächen. Waldverluste entstehen nicht, so dass keine Lebensraumverluste für Pflanzen, Vögel und Fledermäuse und andere Artengruppen innerhalb der Waldfläche erfolgen.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Bedarf von 5.228 Werteinheiten, die außerhalb des Geltungsbereiches mit 5.300 Werteinheiten auf 2 Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Auf Teilflächen der Flurstücke 75 und 77/2 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt erfolgt die Entwicklung einer „Artenreichen Mähwiese“ mit Ausprägung eines „sonstigen mesophilen Grünlandes“ (insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup>). Weitere 4.100 m<sup>2</sup> werden als „Streuobstwiese“ mit 28

hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 27/7 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt aufgewertet. Die im Bebauungsplan Nr. 164 festgelegte Aufwertung der Fläche bleibt hiervon unberührt.

Die bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse des Bebauungsplanes Nr. 164 werden (teils an anderer Stelle) fortgeführt. Der in diesem Planverfahren begründete „Maßnahmenpool und Ökokonto im Bereich `Alter Werkhof` des Friedrich-Loeffler-Institut“ wird inhaltlich durch die Streuobstpflanzung ergänzt.

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden natur-schutzfachlichen Kompensationserfordernisse vollständig ausgeglichen.

## 9 Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, März 2021

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, September 2008

REGION HANNOVER (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan für Region Hannover, 2013

REGION HANNOVER (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm für Region Hannover, 2016

STADT NEUSTADT A. RBGE: (Hrsg.): Landschaftsplan, April 1995 (überarbeitet und digitalisiert: Juli 2007)

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den 29.06.2022

gez. S. Strohmeier

.....

Planverfasser/in

---

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Bebauungsplan Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ in seiner Sitzung am 09.06.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 04.07.2022

gez. i. V. Schillack

.....

Bürgermeister

## ANLAGEN

### Anlage 1

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 Abluftreinigung, Stand 08.10.2013)

### Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“  
CEF-Maßnahmenplan

(infraplan GmbH, 20.05.2016)

### Anlage 3

Friedrich-Loeffler-Institut (FLI), Standort Mecklenhorst  
Geotechnischer Entwurfsbericht

(Schnack Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 01.06.2017)

### Anlage 4

Auswahl alter und regionaltypischer Obstsorten für Norddeutschland

(Quelle: infraplan GmbH, Stand 02.08.2021)