

# Gemeinde Gleichen

## Bebauungsplan Nr. 096

### „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“



## Begründung

## Entwurf

Stand: 24.08.2026

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)

 planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

638 BP Begründung 2-b.docx

## IMPRESSUM:

### Projekt:

Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“

### Projektnummer:

638 BP Begründung 2-b.docx

### Kommune:

Gemeinde Gleichen  
Waldstraße 7  
37130 Gleichen

### Auftragnehmer:

 planungsgruppe  
**puche**  

---

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh  
Häuserstraße 1  
37154 Northeim

### Mitarbeitende:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M. Sc. (Stadtplaner AKNDS)  
Jeremia Gessner, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                                                               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                    | 1         |
| 1.2      | Verfahrensablauf                                                                                                                                    | 1         |
| <b>2</b> | <b>Hintergrund der Planung</b>                                                                                                                      | <b>2</b>  |
| 2.1      | Aufstellungsanlass                                                                                                                                  | 2         |
| 2.2      | Aufstellungserfordernis                                                                                                                             | 2         |
| 2.3      | Beschreibung des Plangebiets                                                                                                                        | 3         |
| 2.4      | Bedarfsnachweis und Bodenschutz                                                                                                                     | 6         |
| 2.5      | Ziele und Zwecke der Planung                                                                                                                        | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>                                                                                                      | <b>8</b>  |
| 3.1      | Raumordnung                                                                                                                                         | 8         |
| 3.2      | Flächennutzungsplan                                                                                                                                 | 10        |
| 3.3      | Angrenzender und überplanter Bebauungsplan                                                                                                          | 12        |
| 3.4      | Plangrundlagen                                                                                                                                      | 13        |
| 3.5      | Projektbeschreibung                                                                                                                                 | 14        |
| <b>4</b> | <b>Planungsalternativen</b>                                                                                                                         | <b>15</b> |
| 4.1      | Räumliche Alternativen                                                                                                                              | 15        |
| 4.2      | Inhaltliche Alternativen                                                                                                                            | 17        |
| 4.3      | Nullvariante                                                                                                                                        | 17        |
| <b>5</b> | <b>Festsetzungen</b>                                                                                                                                | <b>17</b> |
| 5.1      | Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr                                                                                                             | 18        |
| 5.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                           | 18        |
| 5.2.1    | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                              | 18        |
| 5.3      | Überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                      | 19        |
| 5.4      | Verkehrsflächen                                                                                                                                     | 19        |
| 5.5      | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für<br>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft | 20        |
| 5.5.1    | Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (P)                                                                                                | 20        |
| 5.5.2    | Oberflächenentwässerung (M1)                                                                                                                        | 21        |
| 5.5.3    | Externe Ausgleichsfläche (M2)                                                                                                                       | 21        |
| 5.6      | Sonstige Festsetzungen                                                                                                                              | 22        |
| 5.7      | Nachrichtliche Übernahme                                                                                                                            | 22        |



|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b> | <b>23</b> |
| 6.1      | Lage                                                               | 23        |
| 6.2      | Siedlungsentwicklung und Ortsbild                                  | 24        |
| 6.3      | Nutzungen und Nutzungskonflikte                                    | 25        |
| 6.4      | Infrastruktur                                                      | 28        |
| 6.4.1    | Ver- und Entsorgung                                                | 28        |
| 6.4.2    | Verkehrliche Erschließung                                          | 29        |
| 6.5      | Starkregenereignisse                                               | 30        |
| 6.6      | Landwirtschaft                                                     | 31        |
| <b>7</b> | <b>Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange</b>              | <b>32</b> |
| <b>8</b> | <b>Hinweise</b>                                                    | <b>34</b> |
| 8.1      | Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern       | 34        |
| 8.2      | Gehölzpflanzungen                                                  | 35        |
| 8.3      | Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange             | 37        |
| <b>9</b> | <b>Städtebauliche Werte und Kosten</b>                             | <b>39</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)                                     | 4  |
| Abbildung 2: Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)                                     | 4  |
| Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)                                       | 5  |
| Abbildung 4: Ansicht des Plangebiets von der L 567 aus (Quelle: Google StreetView, 2025)                                                           | 5  |
| Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Pfeil, ohne Maßstab) | 10 |
| Abbildung 6: Lage des Plangebiets 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (rote Markierung, ohne Maßstab)                      | 11 |
| Abbildung 7: Geplante Neudarstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (ohne Maßstab)                                | 12 |
| Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab, nicht genordet)            | 13 |
| Abbildung 9: Lageplan und Erschließungskonzept (Rinne & Partner, 2026, ohne Maßstab)                                                               | 15 |
| Abbildung 10: Starkregengefahrenkarte mit Kennzeichnung des Plangebiets. Quelle: Landkreis Göttingen, 2026                                         | 31 |
| Abbildung 11: Lageplan Leitungen der Telekom Technik GmbH                                                                                          | 38 |

## TABELLENVERZEICHNIS

|           |                                                                                   |    |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 | Standortgerechte Baum und Straucharten                                            | 35 |
| Tabelle 2 | Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen | 36 |
| Tabelle 3 | Flächenbilanz                                                                     | 39 |





# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Gleichen hat in seiner Sitzung am 08.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. vom 27.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2026 gemäß § 4 (1) BauGB bis 22.05.2026 beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gleichen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Gleichen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. den Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.



## 2 Hintergrund der Planung

### 2.1 Aufstellungsanlass

Die Gemeinde Gleichen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses am südwestlichen Ortsrand von Bremke. Mit dem Neubau soll ein gemeinsamer Feuerwehrstützpunkt für die Ortschaften Bremke und Ischenrode geschaffen werden. Hintergrund ist die Notwendigkeit einer modernen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Feuerwehrinfrastruktur, die sowohl den Schutz der Bevölkerung als auch die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr nachhaltig gewährleistet.

Mit dem geplanten Neubau können die Einsatzzeiten optimiert, die Zusammenarbeit der Wehren gebündelt sowie eine zukunftsfähige Ausstattung und Unterbringung der Einsatzfahrzeuge, Geräte und Mannschaftsräume sichergestellt werden. So kann die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr nachhaltig gesichert und die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger in den betroffenen Ortschaften sowie im gesamten Gemeindegebiet gestärkt werden.

Der ausgewählte Standort am südwestlichen Ortsrand von Bremke innerhalb des Flurstücks 183/101, Flur 14, Gemarkung Bremke, zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße und die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Straßennetz aus. Dadurch können Einsatzorte sowohl in Bremke und Ischenrode als auch in den umliegenden Ortschaften und im weiteren Gemeindegebiet schnell erreicht werden.

Das Bauvorhaben soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 183/101, Flur 14, Gemarkung Bremke, realisiert werden. Das derzeit unbebaute Projektgrundstück hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Das Plangebiet insgesamt umfasst (inkl. eines Teilbereichs des Wirtschaftswegs auf Flurstück 207/140 („Theo-Friedrich-Weg“ der nicht öffentlich gewidmet und lediglich umgangssprachlich so bezeichnet wird), des Teilbereichs des Wirtschaftswegs auf Flurstück 248/143 und eines Teilbereichs der Ischenröder Straße (Flurstück 108/6) eine Fläche von rund 0,5 ha.

### 2.2 Aufstellungserfordernis

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ aufgestellt.

Das vorgesehene Areal liegt teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ nach § 30 BauGB. Dort ist die Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzt festgesetzt. Auch im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte zudem den angrenzenden „Theo-Friedrich-Weg“ (Flurstück 207/140, Flur 14, Gemarkung Bremke) als landwirtschaftlichen Weg fest. Damit eine gesicherte Erschließung des neuen Feuerwehrstützpunktes möglich ist, soll ein Teil dieses Flurstücks künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden.

Um das notwendige Baurecht zu schaffen, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich, verbunden mit der teilweisen Überplanung des bestehenden Bebauungsplans sowie einer Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren. Im neuen Bebauungsplan wird die Fläche des Projektgrundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Entsprechend wird auch der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung angepasst.

Die Gemeinde ist gemäß § 1 (3) BauGB verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Daher ist neben der Änderung des Flächennutzungsplans auch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Beide Verfahren werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Regelverfahrens ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung erforderlich. Diese erfasst die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darüber hinaus ist nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz eine Eingriffsregelung notwendig. Dabei werden die Auswirkungen der geplanten Nutzung mit dem bisherigen Zustand verglichen. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wird entschieden, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

## 2.3 Beschreibung des Plangebiets

Das Vorhaben bezieht sich auf Teilbereiche des Flurstücks 183/101 sowie auf Teilbereiche der Flurstücke 207/140 („Theo-Friedrich-Weg“), 108/6 (Ischenröder Straße) und 248/143 (Wirtschaftsweg) in der Flur 14, Gemarkung Bremke. Das Plangebiet umfasst rund 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

Das Flurstück 183/101 ist unbebaut und wurde bisher als Weideland genutzt. Das Flurstück 207/140 dient als Wirtschaftsweg zur Erschließung des östlich angrenzenden Gewerbegebiets und der nördlich gelegenen Reitanlagen. Das Flurstück 248/143 ist ebenfalls ein Wirtschaftsweg, der Richtung Westen in die Feldmark führt. Am nördlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche steht ein kleiner Holzschuppen. Das Gelände steigt von Südosten mit etwa 244 m über NHN leicht nach Nordwesten auf etwa 245 m über NHN an. Der höchste Punkt liegt im nordwestlichen, der tiefste im südöstlichen Teilbereich.

Nördlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich verläuft die Landesstraße 567, die Bremke mit Ischenrode verbindet. Östlich des „Theo-Friedrich-Weges“ befindet sich ein ehemaliges Sägewerk mit einem Holzlagerplatz.

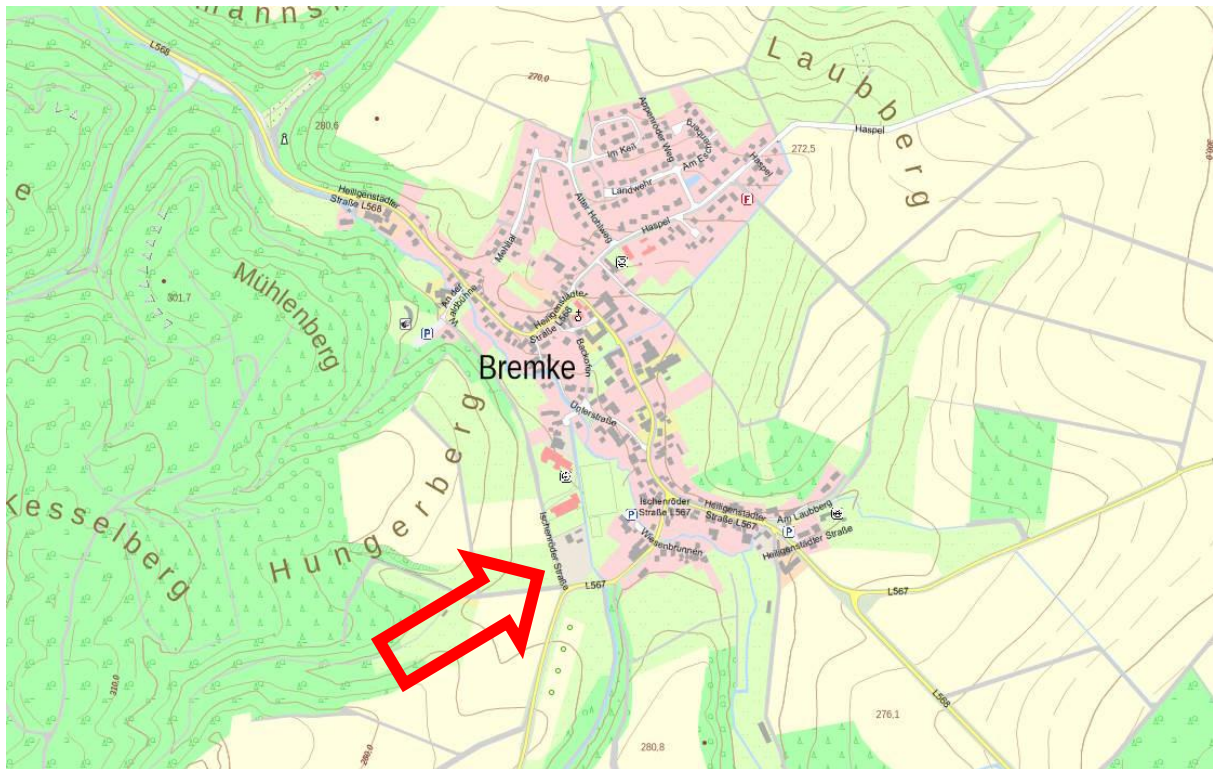


Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 2: Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 4: Ansicht des Plangebiets von der L 567 aus (Quelle: Google StreetView, 2025)

## 2.4 Bedarfsnachweis und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Vorgaben hat die Gemeinde Gleichen im Rahmen der Standortsuche für den geplanten Feuerwehrstützpunkt die Möglichkeiten einer Innenentwicklung sorgfältig geprüft (siehe Kapitel 4.1). Die Prüfung ergab, dass weder innerörtlich noch auf der östlich angrenzenden Entwicklungsfläche eine Realisierung möglich ist. Damit wurde belegt, dass die Innenentwicklungsmöglichkeiten in Bremke für das geplante Bauvorhaben angemessen geprüft wurden, jedoch keine geeignete Fläche zur Verfügung steht.

Die Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich ist damit städtebaulich begründet, funktional erforderlich und aufgrund fehlender Innenentwicklungspotenziale alternativlos.

Die Gemeinde Gleichen verfolgt weiterhin die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung gemäß § 1 (5) BauGB. Im vorliegenden Fall zeigt die Abwägung jedoch, dass nur der Standort am südwestlichen Ortsrand die Realisierung eines modernen und leistungsfähigen Feuer-

wehrstützpunktes ermöglicht. Damit wird eine nachhaltige Lösung geschaffen, die den gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes entspricht und zugleich die Verbesserung der Hilfsfristen sowie den Schutz der Bevölkerung sicherstellt.

## 2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen: Wesentliches Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes in Bremke zu schaffen. Damit wird ein zentraler Beitrag zur Sicherstellung der örtlichen Gefahrenabwehr und zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgabe der Gemeinde geleistet.
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf: Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Dadurch wird der Standort langfristig gesichert und seine Funktionsfähigkeit gewährleistet.
- Funktionsgerechte und städtebaulich verträgliche Entwicklung: Das Plangebiet soll so entwickelt werden, dass die baulichen und funktionalen Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstützpunkt erfüllt werden, ohne die benachbarten Nutzungen unzumutbar zu beeinträchtigen.
- Verkehrliche Leistungsfähigkeit und Sicherheit: Durch die unmittelbare Anbindung an die Landesstraße 567 werden schnelle Ausrückzeiten in alle Richtungen ermöglicht. Zugleich wird die innerörtliche Straßenstruktur entlastet und die Verkehrssicherheit verbessert.
- Berücksichtigung von Umwelt- und Bodenschutzbelangen: Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und im Umweltbericht dokumentiert. Ergänzend wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet, sodass geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden können.
- Nachhaltigkeit und Flächensparsamkeit: Die Standortwahl erfolgt im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand. Damit wird Zersiedelung vermieden, eine kompakte Ortsentwicklung unterstützt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
- Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange: Im Aufstellungsverfahren werden sämtliche betroffenen Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger beteiligt. Unterschiedliche Nutzungsansprüche werden gegeneinander gerecht abgewogen, um eine geordnete und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

## 3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen wird derzeit neu aufgestellt (Planungsstand: 2. Entwurf). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Mit dem 1. Entwurf RROP 2020 liegen bereits neue, in Aufstellung befindliche Ziele vor, die nach § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist im Entwurf des RROP als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft mit hohem Ertragspotenzial sowie als Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen. Bremke selbst weist keine spezifische Funktionszuweisung auf.

Ein Vorbehaltsgebiet besitzt den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung. Es ist im Vergleich zum Vorranggebiet der endgültigen Abwägung voll zugänglich, wirkt rahmensetzend und überlässt die konkrete Ausgestaltung der nachfolgenden Planung. Daher wird das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im Bauleitplanverfahren hinsichtlich des geplanten Projekts und der jeweiligen Schutzziele entsprechend gewichtet und abgewogen.

Ein Vorranggebiet ist für eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion oder den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sichern damit standortgebundene Nutzungen oder deren gezielte Entwicklung.

Die Fläche von rund 0,3 ha für den Feuerwehrstandort liegt deutlich unterhalb der Größenordnung, die als raumbedeutsam einzustufen wäre. Entscheidend ist nicht allein die Flächengröße, sondern ob überörtliche Auswirkungen auf Raumstrukturen oder regionale Freiraumfunktionen bestehen. Das ist hier nicht der Fall. Der Standort erfüllt eine lokale Aufgabe ohne übergemeindliche Wirkungen. Damit fällt das Vorhaben nicht unter den Begriff der raumbedeutsamen Nutzung.

Die raumordnerischen Interessen des RROP werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur gering berührt.

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft: Die kleine Fläche, die kompakte Bauweise und der begrenzte Eingriff führen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der landschaftlichen Struktur. Das Vorhaben tangiert keine ökologisch sensiblen Strukturen. Das Landschaftsbild wird durch die Randlage am bestehenden Siedlungsrand durch das angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet; Es wird durch die geplante Bebauung zwar verändert, jedoch sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft: Aufgrund der geringen Inanspruchnahme geht kein wesentliches Ertragspotenzial verloren. Die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können weiterhin adäquat bewirtschaftet werden (siehe auch Kapitel 6.6).

- Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung: Der Schutzzweck betrifft vor allem landschaftliche Ruhe, Aufenthaltsqualität und Erholungsnutzung. Das großflächige Vorranggebiet westlich der Ortslage von Bremke strebt eine landschaftsbezogene Erholung an, die am Standort nur schwach ausgeprägt ist. Die unmittelbare Lage an der Landesstraße und das angrenzende Gewerbegebiet reduzieren die Erholungsqualität zusätzlich. Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da erholungsrelevante Flächen nicht innerhalb des Plangebiets liegen. Die angrenzenden Feldwege bleiben für die Feierabenderholung erhalten. Der östlich gelegene „Theo-Friedrich-Weg“ wird teilweise als öffentliche Straßenfläche umgewidmet, bleibt jedoch weiterhin fußläufig nutzbar. Durch den geringen Flächenbedarf und die kompakte Anordnung wird die übergeordnete Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Wegeverbindungen werden weder negativ tangiert noch zerschnitten. Insgesamt entstehen keine signifikanten Beeinträchtigungen für die landschaftsbezogene Erholung.

Am 18. März 2025 fand eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Göttingen statt. Dabei bestätigte der Landkreis, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht vereinbar ist. Hervorgehoben wurde, dass nur die erforderliche Fläche beansprucht wird und kein Konflikt mit Grundsätzen und Zielen des RROP besteht. Ergänzend wurde im Dezember 2025 der Gemeinde seitens des Landkreises schriftlich mitgeteilt: „[...] In Bezug auf die Darstellung des Vorranggebiets „landschaftsbezogene Erholung“ im 1. Entwurf des RROP [wird] bestätig[t], dass diesbezüglich kein raumordnerischer Konflikt vorliegt, der der Festsetzung eines Feuerwehrstützpunktes Bremke/Ischenrode im Bebauungsplan entgegenstehen könnte.“ Diese Einschätzung stellt zugleich eine fachliche Plausibilisierung der gemeindlichen Abwägung dar.

Vor diesem Hintergrund überwiegt das öffentliche Interesse an der Errichtung des Feuerwehrstandorts die nur geringen Beeinträchtigungen der raumordnerischen Zielsetzungen. Die Planung ist damit mit den Zielen des RROP des Landkreises Göttingen vereinbar.

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist nach § 1 (5) BauGB die Innenentwicklung vorrangig zu prüfen. Wie in Kapitel 2.4 und 4.1 dargestellt, wurden innerörtliche Potenziale umfassend untersucht. Geeignete Flächen für den Feuerwehrstützpunkt waren nicht verfügbar.

Nach Ausschöpfung aller Innenentwicklungsmöglichkeiten war die Standortwahl am südwestlichen Ortsrand erforderlich. Der Standort ist funktional geeignet, städtebaulich vertretbar und entspricht den Anforderungen an Bodenschutz und Einsatzfähigkeit der Feuerwehr.

Raumordnerische Hindernisse bestehen nach den vorstehenden Darlegungen nicht.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP Entwurf 2020 des Landkreises Göttingen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Pfeil, ohne Maßstab)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dieser bildet für das gesamte Gemeindegebiet die langfristigen Leitlinien der Siedlungs- und Freiraumentwicklung ab.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gleichen ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der östlich angrenzende Bereich am „Theo-Friedrich-Weg“ ist als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend finden sich im Westen und Norden weitere landwirtschaftliche Flächen, im Osten gewerbliche Bauflächen (G) sowie im Nordosten eine Sonderbaufläche (S) für Reitsport (vgl. Abbildung 6).

Da der geplante Feuerwehrstandort auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche errichtet werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan für den maßgeblichen Teilbereich (Teilflächen des Flurstücks 181/101) wie folgt geändert (vgl. Abbildung 6).

- Änderung der Darstellung der ca. 0,36 ha großen „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine gleichgroße „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 (3) BauGB. Nach Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplans

kann der Bebauungsplan als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht, sondern dient der Etablierung eines zukunftsfähigen Feuerwehrstandorts und damit der öffentlichen Daseinsvorsorge.

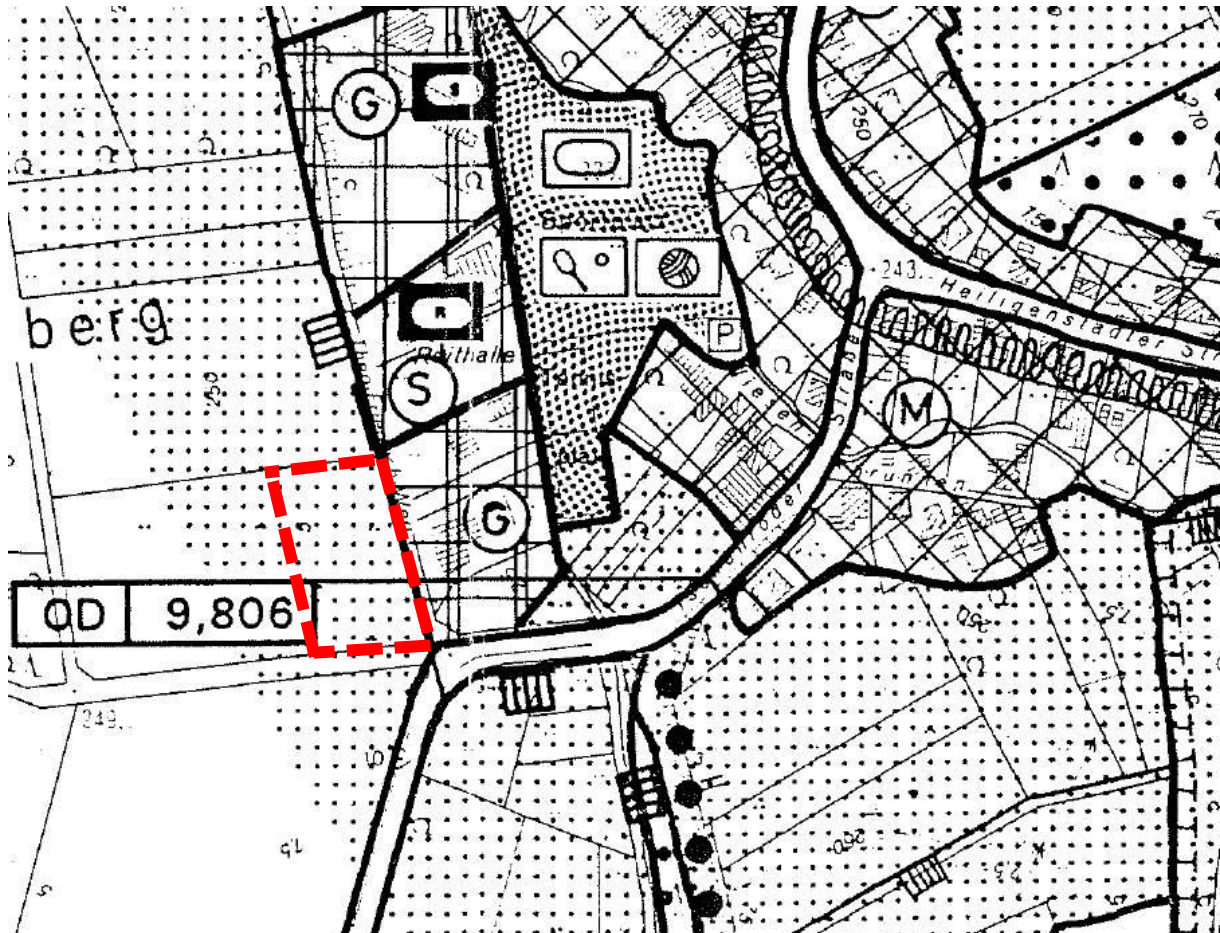


Abbildung 6: Lage des Plangebiets 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (rote Markierung, ohne Maßstab)

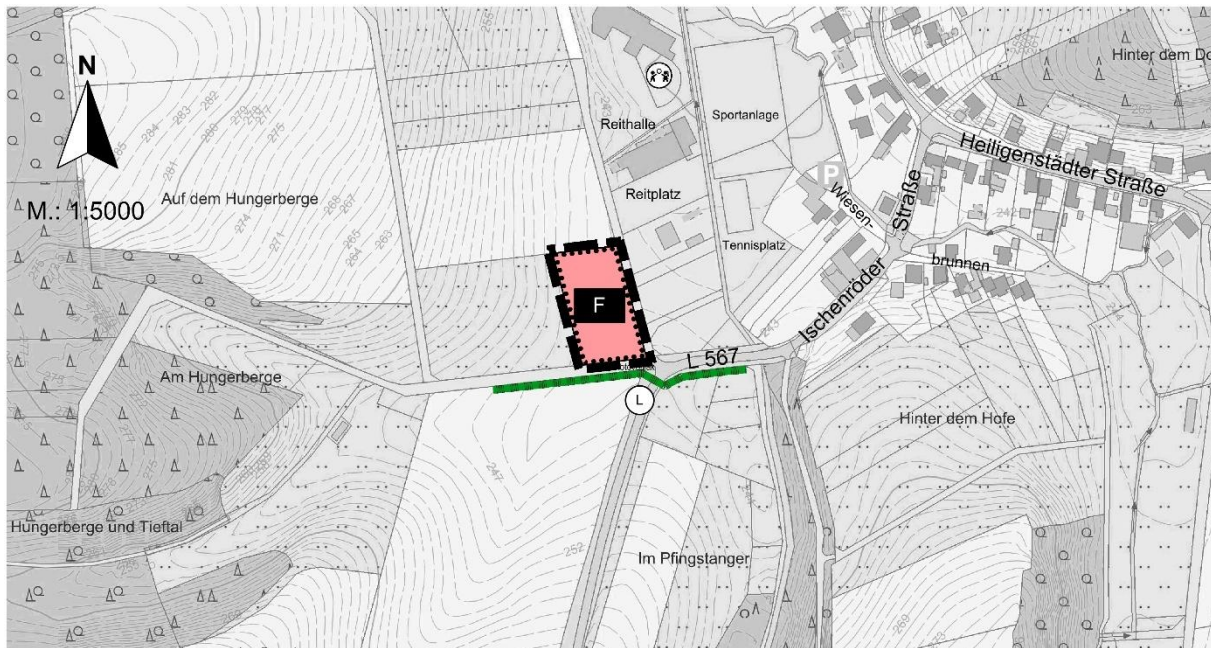


Abbildung 7: Geplante Neudarstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (ohne Maßstab)

### 3.3 Angrenzender und überplanter Bebauungsplan

Das Plangebiet überlagert in Teilen den Bebauungsplan Nr. 025 „Gewerbegebiet“. In diesen Bereichen ist der „Theo-Friedrich-Weg“ als Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung „Weg“ festgesetzt. Südlich schließen Flächen an, die als landwirtschaftlicher Weg mit Straßenbegleitgrün festgesetzt sind. Der überwiegende Teil der überplanten Bereiche ist im bestehenden Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Teilflächen des „Theo-Friedrich-Wegs“ werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der im Süden als landwirtschaftlicher Weg festgesetzte Abschnitt wurde in der Örtlichkeit in seiner Lage abweichend von der Festsetzung ausgeführt. Sein tatsächlicher Verlauf bindet in gerader Linienführung an die Landesstraße 567 an und nicht in einer gebogenen Form, die der Bebauungsplan einst vorgesehen hatte. Dieser Bereich wird einschließlich des zugeordneten Verkehrsgrüns an die Bestandssituation angepasst und entsprechend bereinigt.

Für die überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ erfolgt mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 096 „Stützpunktfeuerwehr Bremke/Ischenrode“ eine städtebauliche Neuordnung.

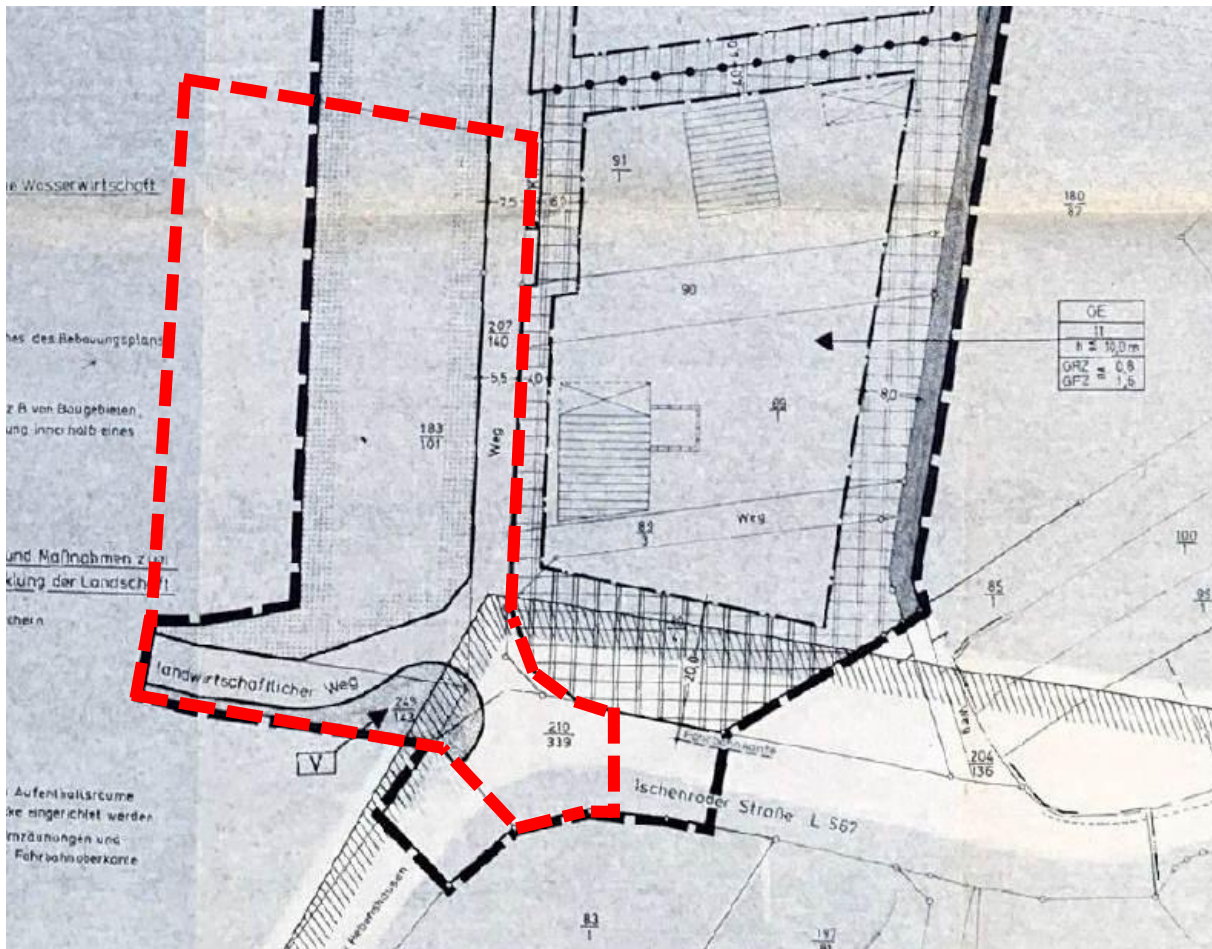


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab, nicht genordet)

### 3.4 Plangrundlagen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen zum einen der Darlegung der Planungsabsicht und zum anderen zur Erfassung des Bestands sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung.

#### Erschließungsplanung

Durch das Ingenieurbüro Rinne&Partner wird die Erschließungsplanung ausgearbeitet. Es liegt ein erstes Erschließungskonzept vor (siehe Abbildung 8). Im weiteren Verfahrensverlauf wird die Erschließungsplanung ggf. noch konkretisiert.

#### Bodengutachten

Für das Plangebiet wurde durch ein fachkundiges Bodengutachten eine abfalltechnische und eine umwelttechnische Untersuchung hinsichtlich etwaiger Bodenbelastungen sowie eine Baugrunduntersuchung zur Standfestigkeit des Bodens vom ERDBAULABOR GÖTTINGEN GMBH ein Bodengutachten erstellt.

Das ERDBAULABOR GÖTTINGEN GMBH kam zu folgenden Ergebnissen:

*„Der Untersuchungsbereich befindet sich östlich des Reinhäuser Wal-des und wird hydrogeologisch von der relativ schlechten Wasser-durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden, lehmigen Sedimente beeinflusst.“*

*„Zur frühzeitigen Klärung der Entsorgungs- bzw. der Wiederverwertungsfragen wurden im Rahmen der Aufschlussarbeiten insgesamt 17 Bodenproben entnommen. [...] Sämtliche Werte verbleiben unterhalb der entsprechenden Grenzwerte für Bodenmaterial gemäß LAGA „Z 0“, sodass diese Böden der Kategorie Z0 der LAGA „Boden“ (BM-0 gem, EBV) zuzuordnen sind und ohne kontaminationsbedingten Einschränkungen wieder verwertet werden können.“*

### 3.5 Projektbeschreibung

Die Erschließungsplanung vom Büro Rinne&Partner sieht eine grobe Lage der geplanten baulichen Anlagen vor. Dies ist zum derzeitigen Planungsstand noch keine ausgereifte Objektplanung, sondern dient lediglich als erster Anhaltspunkt. Geplant ist ein L-förmiges Gebäude mit den Außenabmessungen von ca. 45 x 28 m. Die Erschließung erfolgt über den östlich gelegenen „Theo-Friedrich-Weg“. Südlich des Gebäudes sollen ca. 22 PKW-Stellplätze vorgesehen werden. Die nicht zur Erschließung benötigten Restflächen sollen begrünt angelegt werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist auf der Südseite des Gebäudes südlich der PKW-Stellplätze ein Regenrückhaltebecken geplant. Das zurückgehaltene Regenwasser wird anschließend in den vorhandenen Vorfluter oder den Wegeseitengraben eingeleitet.

In der Nordwest-Ecke ist aufgrund der natürlichen Geländeneigungen ein Geländeeinschnitt vorgesehen, der möglichst über eine Erdböschung abgefangen werden soll, um eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.

Derzeit existiert im Plangebiet keine leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Vorhandene Wasserversorgungsleitungen reichen lediglich bis zur Höhe der Sportanlage östlich des Gewässers III. Ordnung sowie in den weiter östlich gelegenen Straßenräumen der Straße Wiesenbrunnen und am Kreuzungspunkt der Straßen Wiesenbrunnen und Ischenröder Straße (L567). In diesem Bereich befindet sich ein DN 100-Kanal, der in das Plangebiet erweitert werden müsste.

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls nur bis zur Höhe der Sportanlage und in den genannten Straßenbereichen vorhanden, mit einem DN 200-Kanal, der ebenfalls ins Plangebiet verlängert werden müsste. Aufgrund der Größe und Nutzung des geplanten Gebäudes wird die Abwasserbeseitigung über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasser) erfolgen.

Die Trassenführung für Schmutz- und Trinkwasser soll über das Grundstück zu den Anschlusspunkten am Tennisplatz erfolgen. Um keine Überschneidungen mit einem geplanten Wegebau der Feldmark (Spurbahnbau in 2026) zum Sportplatzgelände von Bremke zu erhalten, soll die Leitungsführung über das Grundstück vom Sägewerk (Flurstück 89/1) - im Bereich einer bestehenden Entwässerungsleitung geführt werden.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann über den vorhandenen Hydranten am Sportplatz in Bremke sichergestellt werden.



Die Planung berücksichtigt somit sowohl die funktionalen Anforderungen des geplanten Gebäudes als auch die natürliche Geländeform, die vorhandene Infrastruktur und die nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

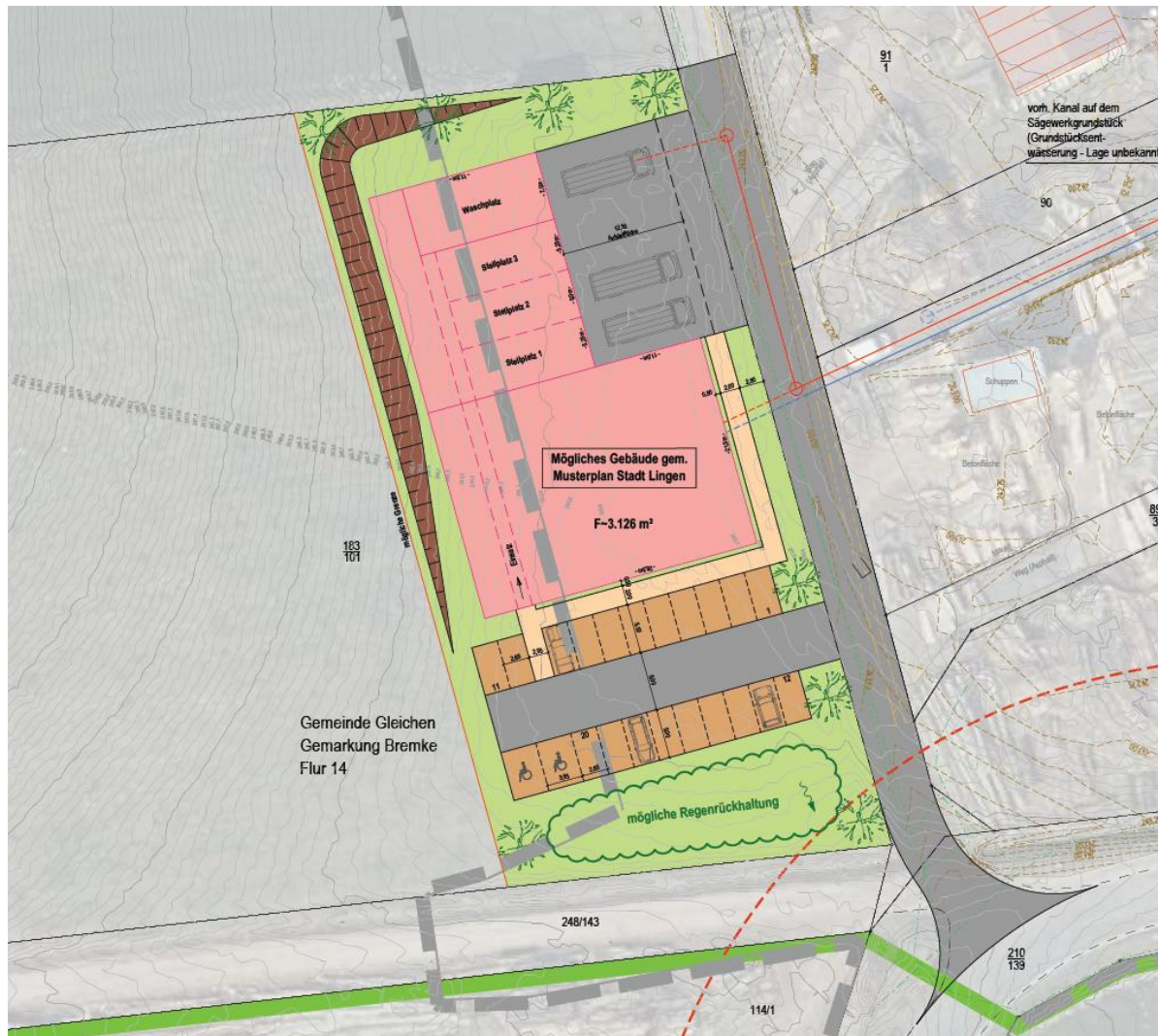


Abbildung 9: Lageplan und Erschließungskonzept (Rinne & Partner, 2026, ohne Maßstab)

## 4 Planungsalternativen

### 4.1 Räumliche Alternativen

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Flächen für bauliche Nutzungen sollen grundsätzlich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereitgestellt werden. Im Rahmen der Standortsuche für den geplanten Feuerwehrstützpunkt wurden daher zunächst innerörtliche Flächen sowie angrenzende Entwicklungsflächen geprüft.

Ursprünglich war vorgesehen, das Bauvorhaben auf einer östlich angrenzenden Entwicklungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ zu realisieren. Betroffen wären die Flurstücke 89/1, 89/3 und 89/4 in der Flur 14, Gemarkung Bremke gewesen. Nach eingehender Prüfung hat sich jedoch gezeigt, dass dieser Standort nicht geeignet ist. Ausschlaggebend war insbesondere die begrenzte Grundstücksverfügbarkeit und -größe: Durch die Bauverbotszone entlang der Landesstraße 567 wäre die nutzbare Fläche erheblich eingeschränkt. Damit stünde nicht genügend Raum zur Verfügung, um das Bauvorhaben in der erforderlichen Größe mit allen notwendigen Funktions- und Bewegungsflächen umzusetzen.

Im Rahmen der Standortprüfung wurden zunächst Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur untersucht. Dabei zeigte sich, dass innerörtlich keine ausreichend großen und zusammenhängenden Grundstücke zur Verfügung stehen, die den funktionalen und betrieblichen Anforderungen eines modernen Feuerwehrstützpunktes gerecht werden. Eine Innenentwicklung scheidet daher aus.

Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere folgende Aspekte:

Innerörtliche Flächen weisen entweder eine zu geringe Größe auf oder sind stark parzelliert, sodass keine funktional nutzbare Gesamtfläche realisiert werden kann. Hinzu kommt, dass potenziell geeignete Teilflächen überwiegend in Privateigentum stehen und der Gemeinde kurz bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wäre die Ansiedlung eines Feuerwehrstandortes innerhalb des Siedlungsgefüges mit städtebaulichen Nutzungskonflikten verbunden, insbesondere durch Lärm, Verkehrsaufkommen und Einsatzfahrten in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen.

Da sowohl innerörtliche Flächen als auch die östlich angrenzende Entwicklungsfläche aus diesen Gründen nicht geeignet sind, wurde die Standortsuche auf Flächen im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand ausgeweitet.

Der gewählte Standort am südwestlichen Ortsrand erweist sich dabei als die geeignetste Lösung. Er bietet eine ausreichende Grundstücksgröße bei gesicherter Verfügbarkeit und ermöglicht die Umsetzung eines funktional schlüssigen Gesamtkonzeptes mit Gebäude, Stell- und Rangierflächen sowie perspektivischen Erweiterungsmöglichkeiten. Die direkte Anbindung an die Landesstraße 567 gewährleistet schnelle und sichere Ausrückzeiten in alle Richtungen, ohne die innerörtlichen Straßen zusätzlich zu belasten. Gleichzeitig sind konfliktfreie Zu- und Abfahrten möglich, sodass weder Wohnstraßen noch Fuß- oder Radwege beeinträchtigt werden.

Durch die Lage am Ortsrand werden Lärm- und Lichtemissionen für die Bevölkerung deutlich reduziert, wie sie bei einem innerörtlichen Standort kaum vermeidbar wären. Städtebaulich fügt sich der Standort durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur verträglich ein und vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft. Zudem ist die Lage günstig im Hinblick auf die gemeinsame Versorgung der Ortschaften, da der Feuerwehrstützpunkt sowohl den Ort selbst als auch Ischenrode bedienen soll.

Die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich ist damit städtebaulich begründet und aufgrund fehlender geeigneter Alternativen erforderlich. Mit der Konzentration auf den südwestlichen Ortsrand wird zugleich sichergestellt, dass die Entwicklung kompakt bleibt und unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt.



Insgesamt stellt die Standortentscheidung eine nachhaltige und zukunftsfähige Lösung dar. Sie ermöglicht den Bau eines modernen und leistungsfähigen Feuerwehrstützpunktes und steht zugleich im Einklang mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## 4.2 Inhaltliche Alternativen

Für alternative städtebauliche Entwicklungen auf der Fläche des Plangebiets besteht derzeit kein Bedarf. Aufgrund der Lage des Gebiets sowie der umgebenden Nutzungen sind andere Arten der baulichen Nutzung, insbesondere Wohnbebauung, nicht geeignet. Weder besteht ein Interesse der Gemeinde noch ein städtebauliches Erfordernis, die Entwicklung und Ordnung des Ortsteils Bremke in dieser Hinsicht zu steuern. Vor diesem Hintergrund stellt die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf zur Ansiedlung der Feuerwehr die einzige inhaltlich sinnvolle Option dar.

## 4.3 Nullvariante

Bei der sogenannten Nullvariante würde keine Entwicklung auf der Fläche erfolgen, sodass auch kein Bebauungsplan aufgestellt werden müsste. In diesem Fall käme es zu keinem Eingriff in Flächen des Außenbereichs, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ würden weiterhin gelten und die uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung bliebe erhalten. Diese Variante würde jedoch die gemeindliche Entwicklungsabsicht mit der Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr nicht umsetzen können.

# 5 Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft überwiegend Teilflächen des Flurstücks 183/101, Flur 14, in der Gemarkung Bremke. Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zusätzlich werden Teilflächen des „Theo-Friedrich-Weges“ (Flurstück 207/140) und der Ischenröder Straße (Flurstück 108/6) als Straßenverkehrsflächen sowie ein Wirtschaftsweg (Flurstück 248/143) als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. In diesem Zuge erfolgt in Teilbereichen eine Überplanung des Bebauungsplans Nr. 025 Gewerbegebiet.

Flächen für den Gemeinbedarf dienen öffentlichen oder gemeinschaftlichen Zwecken und stellen kein Baugebiet im Sinne der BauNVO dar. Sie unterliegen daher nicht deren zwingenden Festsetzungserfordernissen und bieten einen größeren städtebaulichen Gestaltungsspielraum. Gleichwohl können bei Bedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen bewusst großzügig festgesetzt, um eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung zu ermöglichen. Auf weitergehende Maßfestsetzungen wie Grundfläche, Grundflächenzahl oder Bauweise wird verzichtet.



Aufgrund der Zweckbestimmung Feuerwehr ist ein hoher Anteil befestigter Einsatz- und Bewegungsflächen erforderlich. Weitere Einschränkungen der Überbaubarkeit sind städtebaulich nicht notwendig und würden die Objektplanung unnötig begrenzen.

Ergänzend werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dazu zählen Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen, Vorgaben zur Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie externe Ausgleichsflächen.

## 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Im Plangebiet wird eine etwa 0,36 ha große Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Für die Feuerwehrzwecke sind auf der Fläche insbesondere eine Fahrzeughalle mit Gerätebereich, Sozial- und Aufenthaltsräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze für Einsatzfahrzeuge und Personal vorgesehen. Diese Nutzungen werden durch die Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht.

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass die Vorschriften der BauNVO, insbesondere zu Nebenanlagen, nicht unmittelbar anwendbar sind. Zur planungsrechtlichen Klarstellung und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Nutzung werden daher ergänzende Regelungen zu Nebenanlagen getroffen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen innerhalb des Plangebietes zulässig sein. Hierzu zählen insbesondere technische Anlagen, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Lagerbereiche sowie betriebsbezogene Außenanlagen.

Die mit dem Feuerwehrbetrieb verbundenen Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sind Bestandteil der zweckentsprechenden Nutzung und werden durch die Festsetzung umfasst. Sie können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, soweit dies für einen ordnungsgemäßen Feuerwehrbetrieb erforderlich ist.

Die Festsetzung dient der Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit, Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr und damit der Wahrnehmung einer zentralen Aufgabe der kommunalen Gefahrenabwehr.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am benachbarten Bebauungsplan Nr. 025 „Gewerbegebiet“ sowie an der Funktionsweise eines Stützpunktes der Feuerwehr. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der NBauO.



Ziel der Festsetzung ist es, eine verträgliche Beziehung zwischen der geplanten Nutzung, den benachbarten Nutzungen und dem Landschaftsbild herzustellen. Die Feuerwehr muss uneingeschränkt funktionsfähig sein, gleichzeitig soll die bauliche Anlage sich harmonisch in den Ortsrand einfügen, die umgebenden Nutzungen nicht übermäßig überragen und das Landschaftsbild im Süden und Westen, das von offener Landschaft geprägt ist, nicht negativ beeinflussen.

Um gestalterische Flexibilität zu gewährleisten, werden keine maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die alleinige Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird als ausreichend angesehen, um die Funktionsanforderungen der Feuerwehr zu erfüllen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 und 20 (1) BauNVO.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Umgrenzung des Baufeldes erfolgt durch Baugrenzen. Diese werden so gesetzt, dass der Betrieb des Feuerwehrstandortes nicht eingeschränkt wird. Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von drei Metern zu den vorgesehenen Anpflanzflächen sowie zur Erschließungsstraße ein. Innerhalb der Baugrenzen kann die Lage der baulichen Anlagen frei gewählt werden. Die Hauptnutzungen sind innerhalb dieser Bereiche zu errichten.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung in Abstandsflächen zulässig sein können, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 23 BauNVO.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Es sind ca. 0,08 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese werden durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber anderen Flächen abgegrenzt.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich sind. Die Straßenverkehrsfläche wird auf Teilflächen des Theo-Friedrich-Weges (Flurstück 207/140) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um Erschließung zu sichern. Zudem werden Teilflächen der Landesstraße 567 (Ischenröder Straße (Flurstück 108/6)) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die bestehende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 025 „Gewerbegebiet“ zu bereinigen. Zwischen der Straßenverkehrsfläche der Ischenröder Straße und der Straßenverkehrsfläche des „Theo-Friedrich-Weges“ ist ebenfalls eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt, dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Eine konkrete Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist daher nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 025 „Gewerbegebiet“ ist am südlichen Rand ein Wirtschaftsweg festgesetzt. In der Örtlichkeit wurde dieser jedoch in leicht abweichender Lage hergestellt. Um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen, wird der Bereich bereinigt und der Wirtschaftsweg entsprechend seinem realen Verlauf neu als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Betroffen ist eine Teilfläche der Parzelle 248/143 in der Flur 14, Gemarkung Bremke mit einer Größe von ca. 0,03 ha.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

## **5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke (P)**

#### **Maßnahme**

Auf der mit P gekennzeichneten Fläche, ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, o.B., 60 – 80 cm, in dreireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m (siehe Empfehlungen zur Pflanzliste im Kapitel 8.2),
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm,
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Überwiegend Pflege-Rückschnitt der Hecke auf 3 Meter Höhe mit der Möglichkeit bei Bedarf die Hecke vereinzelt auf Stock zu setzen,
- Eine max. 1,5 m hohe Verwaltung ist zulässig.

## **Ziele und Begründung**

Die Anpflanzung einer dreireihigen Strauch-Baumhecke gewährleistet eine wirksame Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Norden. Dadurch wird das Gebiet optisch in die umgebende Landschaft eingebunden und die Sichtbarkeit des Baugebietes, insbesondere aus westlicher und nördlicher Richtung, reduziert. Die Hecke schafft zudem wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen und unterstützt die ökologische Aufwertung des Standortes. Die Möglichkeit der Auswahl standortgerechter Gehölze bietet Spielraum für eine gestalterische Anpassung. Die Möglichkeit einer Verwallung sorgt für eine zusätzliche räumliche Fassung des Plangebietes und kann zugleich die Ableitung von Hangwasser aus der angrenzenden Feldmark aus nördlicher Richtung unterstützen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a BauGB.

## **5.5.2 Oberflächenentwässerung (M1)**

### **Maßnahme**

Die Einleitungsmenge in einen Vorfluter oder das öffentliche Kanalnetz (RW) von künftigen Dach- oder versiegelten Flächen ist durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen auf 10 l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

### **Ziele und Begründung**

Das von der Fläche für den Gemeinbedarf abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz bzw. die Vorflut eingeleitet werden. Dafür sind zum Beispiel Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit einem ausreichend dimensionierten Rückhalteraum zu errichten, andere Maßnahmen, wie Regenrückhaltebecken und/oder Mulden-Rigolen-Systeme sind auch denkbar. Die Ausgestaltung, welche technischen Lösungen gewählt werden, bleibt auf Ebene des Angebotsbebauungsplans der Erschließungsplanung überlassen. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass es nicht zu einer Überlastung des Vorfluters bzw. des Kanalnetzes kommt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

## **5.5.3 Externe Ausgleichsfläche (M2)**

### **Maßnahme**

Auf der mit M2 gekennzeichneten ca. 0,20 ha großen Fläche des Flurstücks 40/4, Flur 3, Gemarkung Niedernjesa, ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln durch:

- Einsaat der Fläche mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Vor Aussaat muss der Boden gepflügt oder gefräst werden und anschließend mit der Egge eine geeignete feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden
- 1 bis 2-jährige Mahd ist zulässig



- Gegensteuernde Maßnahmen sind aus naturschutzfachlichen Gründen zulässig.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M2 wird dem Bebauungsplan Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“, OT Bremke, zugeordnet.

### **Ziele und Begründung**

Die Gemeinde Gleichen hat im Rahmen der Flurbereinigung in Niedernjesa landwirtschaftliche Flächen übernommen. Die Fläche ist ca. 2,2 ha groß und setzt sich aus Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Niedernjesa Flur 3 Flurstücke 40/4, 40/5 und 41/ 2 zusammen. Sie befindet sich südlich der Blaubachschenke und hat die Flurbezeichnung Hackelberg. Die Gemeinde Gleichen ist mit Wirkung vom 01.03.2021 in den Besitz eingewiesen.

Die Maßnahme dient zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Bodens im Eingriffsbereichs des Feuerwehrstandorts. Mesophiles Grünland stellt einen Lebensraum für zahlreiche bedrohte Tier- und Pflanzenarten dar. Besonders Wildbienen und Schmetterlingsarten profitieren dadurch. Ebenfalls trägt die Entwicklung der Fläche zu mesophilen Grünland mit zum Gewässer-, Boden- und Klimaschutz bei, da durch die hohe Vielfalt an Gräsern und Kräutern eine positive Wirkung auf die Wasserqualität und die Speicherkapazität von Kohlenstoff im Boden erzielt wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

## **5.6 Sonstige Festsetzungen**

### **Geltungsbereich**

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Im Planteil sind zur besseren Nachvollziehbarkeit auch die Geltungsbereichsgrenzen des in Teilbereichen überplanten Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ dargestellt. Dieser Bebauungsplan wird im zeichnerisch festgelegten Bereich mit dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Dort treten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ ersetzt. Damit ist sichergestellt, dass für den betroffenen Bereich ausschließlich die auf den Feuerwehrstandort abgestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahme**

### **Bauverbotszone an der Landesstraße 567**

Entlang der Landesstraße 567 gilt ab dem Fahrbahnrand eine 20 m breite Bauverbotszone nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes. Die Vorschrift dient dazu, die Verkehrssicherheit dauerhaft zu gewährleisten. In diesem Bereich sollen keine baulichen Anlagen entstehen, die den Verkehrsfluss beeinträchtigen könnten oder das Sichtfeld einschränken würden.



den. Gleichzeitig wird durch diese Abstandsregelung sichergestellt, dass zukünftige Ausbaumaßnahmen an der Straße möglich bleiben und ausreichend Raum für technische Infrastruktur, Leitungen oder Sicherheitsstreifen zur Verfügung steht.

Diese gesetzlich vorgegebene Bauverbotszone wird im Bebauungsplan unverändert nachrichtlich übernommen. Sie wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht, damit eine klare Orientierung gegeben wird und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen von Anfang an nachvollziehbar sind. Die Übernahme hat rein deklaratorischen Charakter, da keine Festsetzung durch den Bebauungsplan selbst entsteht, sondern unmittelbar aus dem Niedersächsischen Straßengesetz heraus erfolgt.

### **Landschaftsschutzgebiet Leinebergland**

Im Süden grenzt der Planbereich an den Rand des Landschaftsschutzgebiets Leinebergland. In westlicher Richtung liegt es ca. 100 m entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift nicht in die geschützte Fläche hinein, berührt jedoch deren unmittelbaren Randbereich. Der Verlauf des Landschaftsschutzgebiets wird im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt, damit die räumlichen Bezüge eindeutig nachvollziehbar sind.

## **6 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

### **6.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bremke der Gemeinde Gleichen im Landkreis Göttingen. Bremke zählt rund 730 Einwohner (Stand Ende 2024) und befindet sich etwa neun bis zehn Kilometer südöstlich der Universitäts- und Kreisstadt Göttingen. Der Ort ist Teil eines ländlich geprägten Raums und eingebettet in die Mittelgebirgslandschaft Südniedersachsens, am östlichen Ausläufer der Höhenzüge, die mit dem Bergpaar „Die Gleichen“ verbunden sind.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bremke. Die Lage ist verkehrlich günstig, da unmittelbar angrenzend die überörtliche Landesstraße verläuft. Östlich grenzt ein gewerblich genutzter Bereich an, wodurch der Standort funktional gut eingebunden ist. Im Westen und Norden schließt offene Landschaft an, sodass der Bereich einen Übergang zwischen Siedlung und Natur bildet und sowohl städtebaulich als auch landschaftlich sensible Rahmenbedingungen aufweist.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Festsetzung trägt dazu bei, eine geordnete funktionale Trennung zwischen öffentlicher Infrastruktur und sensiblen Wohnnutzungen zu sichern. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass sich die geplante Entwicklung am Rand bestehender Strukturen orientiert und eine unkontrollierte Ausdehnung des Siedlungsbereichs vermieden wird.

Durch die Lage am Rand der Siedlung und die verkehrliche Anbindung über die Landesstraße ist eine gute Erreichbarkeit insbesondere für Einsatzkräfte der Feuerwehr gewährleistet.



Gleichzeitig werden innerörtliche Verkehrsbelastungen minimiert. Die Planung unterstützt somit eine geordnete städtebauliche Struktur der Ortsrandzone und sorgt für eine klare räumliche Gliederung zwischen Siedlungsbereich, gewerblich genutzten Flächen und freier Landschaft.

## 6.2 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Bremke ist eine ländlich geprägte Ortschaft, deren Entwicklung historisch vom Wendebachtal und der umgebenden Mittelgebirgslandschaft bestimmt wurde. Die Siedlungsstruktur folgt im Kern dem traditionellen Verlauf eines Straßendorfes. Entlang der Hauptachse liegen ältere Hofstellen und typische Gebäudeformen eines südniedersächsischen Dorfes, häufig geprägt durch Sandstein, Fachwerk und rote Ziegel. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Ort vor allem nördlich des historischen Kerns erweitert, wobei die Bebauung dort offener, großzügiger und weniger dicht organisiert ist. Die Siedlungsbereiche im Tal und jene oberhalb des Ortskerns unterscheiden sich damit deutlich in ihrer baulichen Charakteristik.

Der südwestliche Rand von Bremke bildet eine Übergangszone zwischen dem bebauten Ort und der offenen Feldflur. Dieser Bereich ist bereits durch die Landesstraße und angrenzende gewerbliche Strukturen vorgeprägt. Durch die geplante Entwicklung wird die vorhandene Siedlungslinie leicht in die Landschaft verschoben, jedoch nur in geringem Umfang. Die bauliche Ergänzung erfolgt an einer Stelle, die ohnehin einen klaren Übergang zwischen Bebauung und Landschaft markiert.

Für die Siedlungsentwicklung bedeutet dies, dass sich der Ort durch die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Ziel der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht unkontrolliert und übermäßig in neue Richtungen ausweitet, sondern sich an einer bereits definierten Ortsrandsituation behutsam weiterentwickelt. Die Maßnahme unterstützt eine geordnete und nachvollziehbare Fortführung der bestehenden Struktur. Die innerörtlichen Bereiche bleiben unberührt, und der historische Siedlungskern wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Das Ortsbild verändert sich lediglich in dem Sinne, dass am südwestlichen Rand ein neues, klar gegliedertes und funktionales Gebäude der Feuerwehr entsteht. Die Lage an der Landesstraße sowie die Vorprägung durch bestehende Nutzungen bewirken, dass sich die neue Bebauung optisch eher in die technischen und funktionalen Elemente des Ortes einfügt als in die historische Bausubstanz im Kern. Durch die Randlage bleibt das gewachsene Erscheinungsbild des Dorfes vollständig erhalten.

Die offene Landschaft nach Norden und Westen bleibt weiterhin deutlich wahrnehmbar, da das Plangebiet nur einen kleinen Teil des Randbereichs umfasst und die angrenzenden Freiflächen ihre Funktion als landschaftlicher Rahmen des Ortes behalten. Der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft bleibt klar erkennbar.

Insgesamt fügt sich die geplante Entwicklung in die bauliche und landschaftliche Ordnung Bremkes ein. Das Ortsbild wird nicht überformt, und der charakteristische Wechsel aus gewachsener Dorfstruktur, ergänzenden neueren Wohnbereichen und offenen Flächen bleibt erhalten. Die Siedlungsentwicklung erfolgt damit maßvoll, nachvollziehbar und orientiert an den bestehenden Strukturen.



Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinen negativen Entwicklungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildes.

### 6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung wurden daher die bestehenden und künftig zu erwartenden Nutzungen sowie mögliche Nutzungskonflikte untersucht und bewertet.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfasst zusätzlich Teilflächen des „Theo-Friedrich-Weges“ sowie Randbereiche der angrenzenden Landesstraße 567. Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bremke in einer Übergangslage zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft.

Das Umfeld des Plangebiets weist bereits eine deutliche infrastrukturelle und planungsrechtliche Vorprägung auf. Südlich grenzt unmittelbar die Landesstraße 567 an, von der bereits heute Verkehrslärmeinwirkungen auf den Bereich ausgehen. Im nördlichen Umfeld befinden sich Sport- und Freizeitanlagen sowie Reitanlagen. Östlich grenzt ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet an, das aufgrund seiner planungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten mit entsprechenden Emissionspotenzialen eröffnet.

Das Umfeld des Plangebiets ist damit nicht wohng geprägt, sondern weist bereits verschiedene infrastrukturelle und gewerbliche Vorprägungen auf, die bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung zu berücksichtigen sind. Eine ungestörte oder besonders schutzwürdige Wohnlage liegt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets daher nicht vor.

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen und zur Landesstraße sind Beeinträchtigungen durch davon ausgehende Lärmimmissionen auf die geplante Nutzung zu erwarten. Da innerhalb des Plangebietes aber keine Wohnnutzung und auch keine dauerhaften Arbeitsplätze vorgesehen sind, sind negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten. Die innerhalb des Feuerwehrgebäudes vorgesehenen Aufenthaltsbereiche dienen ausschließlich der Wahrnehmung feuerwehrbezogener Aufgaben und sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht mit dauerhaft genutzten Wohn- oder Arbeitsstätten vergleichbar.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in einem Abstand von mindestens ca. 140 m östlich des Plangebiets entlang der Ischenröder Straße im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Wohnnutzungen dort befinden sich in einer gemischt genutzten Gemengelage. Eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem geplanten Feuerwehrstandort und schutzwürdigen Wohnnutzungen besteht somit nicht.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine Nutzung vorbereitet, die sich funktional in das vorhandene Umfeld einfügt. Feuerwehrstandorte dienen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr und sind auf eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung angewiesen. Die Lage unmittelbar an der

Landesstraße ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte und reduziert zugleich zusätzliche Verkehrsbelastungen innerhalb der Ortslage.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen Feuerwehrstützpunkt einer freiwilligen Feuerwehr und nicht um eine ständig besetzte Berufsfeuerwehr. Ein dauerhafter Wachbetrieb mit regelmäßigem Einsatzverkehr oder kontinuierlichen Betriebsabläufen findet daher nicht statt. Die Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf Einsatzsituationen, Übungsdienste, Wartungs- und Organisationszeiten sowie sonstige feuerwehrbezogene Tätigkeiten. Hieraus ergibt sich insgesamt lediglich ein begrenztes und überwiegend unregelmäßiges Verkehrs- und Immissionsaufkommen.

Von der Feuerwehrrnutzung können insbesondere durch Einsatzfahrten, Fahrbewegungen, Übungsdienste sowie durch an- und abrückende Einsatzkräfte Geräuschimmissionen ausgehen. Immissionsrelevant sind hierbei insbesondere die Fahrzeughalle mit den zugehörigen Einsatzfahrzeugen, die Stellplatzflächen für Einsatzkräfte sowie der Waschplatz. Die hierdurch verursachten Geräusche beschränken sich im Wesentlichen auf Fahrzeugbewegungen, Rangier- und Parkvorgänge, Wartungsarbeiten sowie feuerwehrbezogene Betriebsabläufe. Diese Geräuschereignisse treten typischerweise unregelmäßig, ereignisbezogen und zeitlich begrenzt auf. Dauerhafte oder regelmäßig intensive Lärmwirkungen sind mit der geplanten Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verbunden.

Bei der Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden auch die dem Feuerwehrstandort zuzurechnenden An- und Abfahrtsverkehre berücksichtigt. Aufgrund der Größe und Funktion des geplanten Feuerwehrstützpunktes ist insgesamt lediglich von einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt unmittelbar über die Landesstraße 567, sodass zusätzliche Verkehrsbelastungen innerhalb schutzwürdiger Wohnbereiche weitgehend vermieden werden. Durch die direkte Anbindung an die Landesstraße wird zudem sichergestellt, dass Einsatzfahrzeuge ohne Nutzung innerörtlicher Wohnstraßen ausrücken können, wodurch weitere Wohnbereiche von einsatzbedingten Verkehrsbewegungen entlastet werden.

Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsgeräusche ist Nr. 7.4 der TA Lärm zu berücksichtigen. Danach kommen Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung von Verkehrsgeräuschen nur in Betracht, wenn die dort genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden. Hierzu zählen insbesondere eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A), das Fehlen einer Vermischung des vorhabenbedingten Verkehrs mit dem übrigen Verkehr sowie eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Bereits die erste Voraussetzung wird im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Ein Pegelanstieg von 3 dB(A) entspricht näherungsweise einer Verdopplung der maßgeblichen Verkehrsmenge. Die Landesstraße L 567 weist im betroffenen Abschnitt bereits eine Verkehrsbelastung von rund 500 Kfz pro Tag auf. Für eine rechnerische Erhöhung des Verkehrslärmpegels um 3 dB(A) wäre daher eine zusätzliche Verkehrsmenge in vergleichbarer Größenordnung erforderlich.

Ein derartiger Verkehrszuwachs ist durch die geplante Nutzung als Feuerwehrstützpunkt offensichtlich keinesfalls zu erwarten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Standort einer Freiwilligen Feuerwehr ohne dauerhaften Wachbetrieb. Die Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf Einsatzfälle, Übungsdienste sowie Wartungs- und Organisationszeiten.



Das hieraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen bleibt deutlich hinter der Verkehrsmenge zurück, die für eine relevante Pegelerhöhung erforderlich wäre.

Darüber hinaus mischt sich der vorhabenbedingte Verkehr unmittelbar nach Verlassen des Grundstücks mit dem allgemeinen Verkehr auf der Landesstraße L 567, sodass auch die zweite Voraussetzung der Nr. 7.4 TA Lärm nicht erfüllt wird.

Es ist ferner zu berücksichtigen, dass einsatzbedingte Geräusche, insbesondere Alarmfahrten unter Nutzung von Sondersignalen, der öffentlichen Gefahrenabwehr dienen und nur in besonderen Einsatzsituationen auftreten. Solche Geräuschereignisse sind ihrer Funktion nach nicht vollständig vermeidbar und im Rahmen der planerischen Abwägung als besondere Form sozialadäquater und hinzunehmender Immissionen zu bewerten. Dabei kann in Abwägung eingestellt werden, dass der Einsatz mit Martinshorn bei jeder Ortsdurchfahrt unvermeidliche Lärmbelästigungen der Anwohner mit sich bringt. Hierbei ist auch das öffentliche Interesse der Gefahrenabwehr und des Rettungsdienstes im Sinne des Gemeinwohls in die Abwägung einzustellen. Die Überschreitung im Notfall kann aufgrund der höchstwahrscheinlich geringen Anzahl von Einsätzen als Einzelereignis und auch wegen der besonderen gesellschaftlichen Aufgabe als hinzunehmen betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund der konkreten Standortbedingungen, insbesondere der Ortsrandlage, der deutlichen Entfernung zu Wohnnutzungen sowie der bestehenden infrastrukturellen und planungsrechtlichen Vorprägung des Umfeldes, wird im Rahmen einer nachvollziehenden städtebaulichen Bewertung davon ausgegangen, dass durch den Regelbetrieb und Einsatzfahrten mit Martinshorn keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur, der geringen Betriebsintensität eines freiwilligen Feuerwehrstandortes sowie der ausreichenden Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht für erforderlich erachtet. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung erfolgt daher auf Grundlage einer qualitativen Betrachtung der zu erwartenden Betriebsabläufe und der örtlichen Rahmenbedingungen.

Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist mit den für den ländlichen Raum typischen landwirtschaftlichen Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen. Diese können insbesondere während bestimmter Bewirtschaftungszeiträume temporär auftreten und sind als Folge einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich ortsüblich und hinzunehmen. Die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen bleibt weiterhin möglich. Die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen bleibt weiterhin möglich. Bestehende Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht unterbrochen.

Insgesamt werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine städtebaulich relevanten Nutzungskonflikte ausgelöst oder bestehende Spannungen verstärkt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans gewahrt.

## 6.4 Infrastruktur

### 6.4.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst besteht derzeit keine leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die erforderlichen Anschlusspunkte befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Trinkwasserversorgung ist über bestehende Leitungen im Bereich der östlich gelegenen Sportanlage (ca. 80 m Entfernung zum „Theo-Friedrich-Weg“) sowie in den Straßenräumen der Wiesenbrunnenstraße und im Kreuzungsbereich Wiesenbrunnen / Ischenröder Straße (L 567) vorhanden. Für die Erschließung des Plangebiets ist eine entsprechende Leitungsverlängerung erforderlich.

Gleiches gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Das bestehende Kanalnetz ist nur bis zu den genannten Bereichen ausgebaut; der vorhandene Schmutzwasserkanal weist einen Durchmesser von DN 200 auf und ist im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern. Die Erschließungsplanung sieht vor, die Trassen für Trink- und Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets zu den Anschlusspunkten im Bereich der Sportanlagen zu führen. Zur Vermeidung von Konflikten mit geplanten Wegebauvorhaben der Feldmark wird eine Trassenführung über das Grundstück des ehemaligen Sägewerks (Flurstück 89/1) im Bereich bestehender Leitungsführungen vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Ergänzend können, abhängig von der Lage innerhalb des Plangebiets, alternative Entwässerungslösungen wie Druckentwässerungssysteme oder in Teilbereichen Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben erforderlich werden.

Die Oberflächenentwässerung ist so zu konzipieren, dass eine Verschärfung der Abflussverhältnisse vermieden wird. Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades sind geeignete Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen. Die gedrosselte Ableitung erfolgt in den vorhandenen Vorfluter bzw. angrenzende Wegeseitengräben. Die maximale Einleitmenge wird auf 10 l/s je Hektar Grundstücksfläche begrenzt.

Zudem ist sicherzustellen, dass durch die geplante Erschließung kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße 567 abgeführt wird und die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt wird. Die Entwässerungssituation im Bereich der freien Strecke ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Für den vorgesehenen Feuerwehrstandort ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Diese erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz unter Berücksichtigung der hydraulischen Leistungsfähigkeit. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann über den vorhandenen Hydranten am Sportplatz in Bremke sichergestellt werden. Für den Hydranten wurde durch den Wasserverband Gleichen-Dachsberg im Rahmen einer Hydranten- bzw. Löschwasserleistungsmessung die verfügbare Löschwassermenge ermittelt. Die Messung ergab eine Entnahmemenge von 50,5 m³/h bei einem Druck von 3,0 bar. Damit steht die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h bei einem Druck deutlich oberhalb des gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zugrunde zu legenden Mindestdrucks von 1,5 bar zur Verfügung. Die erforderliche Löschwasserbereitstellung ist damit grundsätzlich gewährleistet.



Die Versorgung mit Strom ist grundsätzlich ebenfalls über das vorhandene Netz vorgesehen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Energieversorgers ist zur sicheren Versorgung des Plangebiets die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation erforderlich. Hierfür ist ein entsprechender Stationsstandort mit einer Größe von ca. 6,00 m x 4,00 m innerhalb des Plangebiets vorzusehen. Die konkrete Standortfestlegung erfolgt im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Die detaillierte technische Erschließungsplanung wird durch das Fachbüro Rinne & Partner ausgearbeitet.

### **6.4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende öffentliche Straßenstruktur der Ischenröder Straße (Landesstraße 567). Die Lage ermöglicht eine schnelle Ausrück- und Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge, ohne den innerörtlichen Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen. Zusätzliche relevante Verkehrsbelastungen im Ortskern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die direkte Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungszufahrt, die öffentlich gewidmet werden soll. Die Gemeinde befindet sich derzeit in Verhandlungen mit der Feldmarksinteressentenschaft hinsichtlich des erforderlichen Grunderwerbs. Die bislang bestehende Erschließung der nördlich gelegenen Sportanlagen ist derzeit über eine Baulast gesichert und wird im Zuge der Planung neu geordnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die entsprechende Aufwendungen für die öffentliche Hand auslösen.

Der Ziel- und Quellverkehr wird sich durch die geplante Nutzung geringfügig erhöhen, wobei keine signifikante Bündelung in den klassischen Spitzenstunden zu erwarten ist. Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Landesstraße 567, ist nach derzeitiger Einschätzung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen.

Zudem ist sicherzustellen, dass durch die geplante Erschließung kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße 567 abgeführt wird und die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt wird. Die Entwässerungssituation im Bereich der freien Strecke ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich eingeschränkter Sichtverhältnisse und Kurvenlagen, keine Gehölz- oder Baumpflanzungen vorzusehen. Temporär in Anspruch genommene Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gemäß den einschlägigen Regelwerken fachgerecht wiederherzustellen.

Sollten bauliche Veränderungen an der Zufahrt zur Landesstraße erforderlich werden, sind diese mit dem zuständigen regionalen Geschäftsbereich der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen und durch die Gemeinde zu tragen.



Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wurde durch die Verkehrsbehörde des Landkreises bestätigt, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist. Die Lage der Zufahrten für Privat- und Einsatzfahrzeuge wird als unkritisch bewertet. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 567 wird als unproblematisch eingestuft; die Sichtverhältnisse in beide Fahrtrichtungen sind ausreichend.

Ob im Bereich der Einmündung der Landesstraße 567 gegebenenfalls Ausbau- oder Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden, wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geprüft.

Nach aktuellem Stand sind somit keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation oder die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes erkennbar.

## 6.5 Starkregengefahren/Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange der Starkregenvorsorge zu berücksichtigen. Teile des Plangebiets liegen in einem Risikogebiet außerhalb verordneter Überschwemmungsgebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß den Starkregengefahrenkarten des Landkreises Göttingen kann es im Plangebiet im östlichen und südlichen Bereich bei Starkregenereignissen im Falle außergewöhnlicher (100-jährliches Ereignis, HQ100) sowie extremer Niederschlagsereignisse (Starkregen mit einer Niederschlagsintensität von bis zu ca. 100 mm/h) zu Überflutungen mit Wassertiefen von etwa 10 cm bis 30 cm kommen. Das Plangebiet liegt jedoch weder innerhalb eines festgesetzten noch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Von diesen potenziellen Überflutungen sind Teile des Plangebietes sowie angrenzende bzw. im Umfeld verlaufende Verkehrsflächen betroffen. Hierzu zählen insbesondere der „Theo-Friedrich-Weg“ im Osten, die Ischenröder Straße im Süden sowie der südlich verlaufende Wirtschaftsweg. Die Risikogebiete erstrecken sich auch auf weite Teile der Ortslage Bremke, in denen teilweise noch größere Wassertiefen zu erwarten sind.

Die Überflutungen treten ausschließlich im Zusammenhang mit außergewöhnlichen und seltenen Extremereignissen auf und stellen keinen regelmäßig auftretenden Zustand dar. Gleichwohl handelt es sich um einen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang der Klimaanpassung sowie der Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen. Der Belang des Hochwasserschutzes wurde im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m. § 78b WHG berücksichtigt. Dabei wurde insbesondere die Zielsetzung der Bereitstellung einer nötigen Fläche für den Gemeinbedarf gegenüber dem verbleibenden Restrisiko für Leben, Gesundheit und Sachgüter abgewogen.

Im Rahmen der weiteren konkreten Objekt- und Erschließungsplanung der Feuerwehr ist diesem Belang daher durch geeignete Maßnahmen der Starkregenvorsorge Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Höhenlage baulicher Anlagen, eine schadlose Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie eine schadensminimierende Gestaltung der Außenanlagen und Erschließungsflächen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort sowie der Möglichkeit technischer und baulicher Vorsorgemaßnahmen wird der Standort trotz der dokumentierten Starkregenhinweise als geeignet beurteilt.

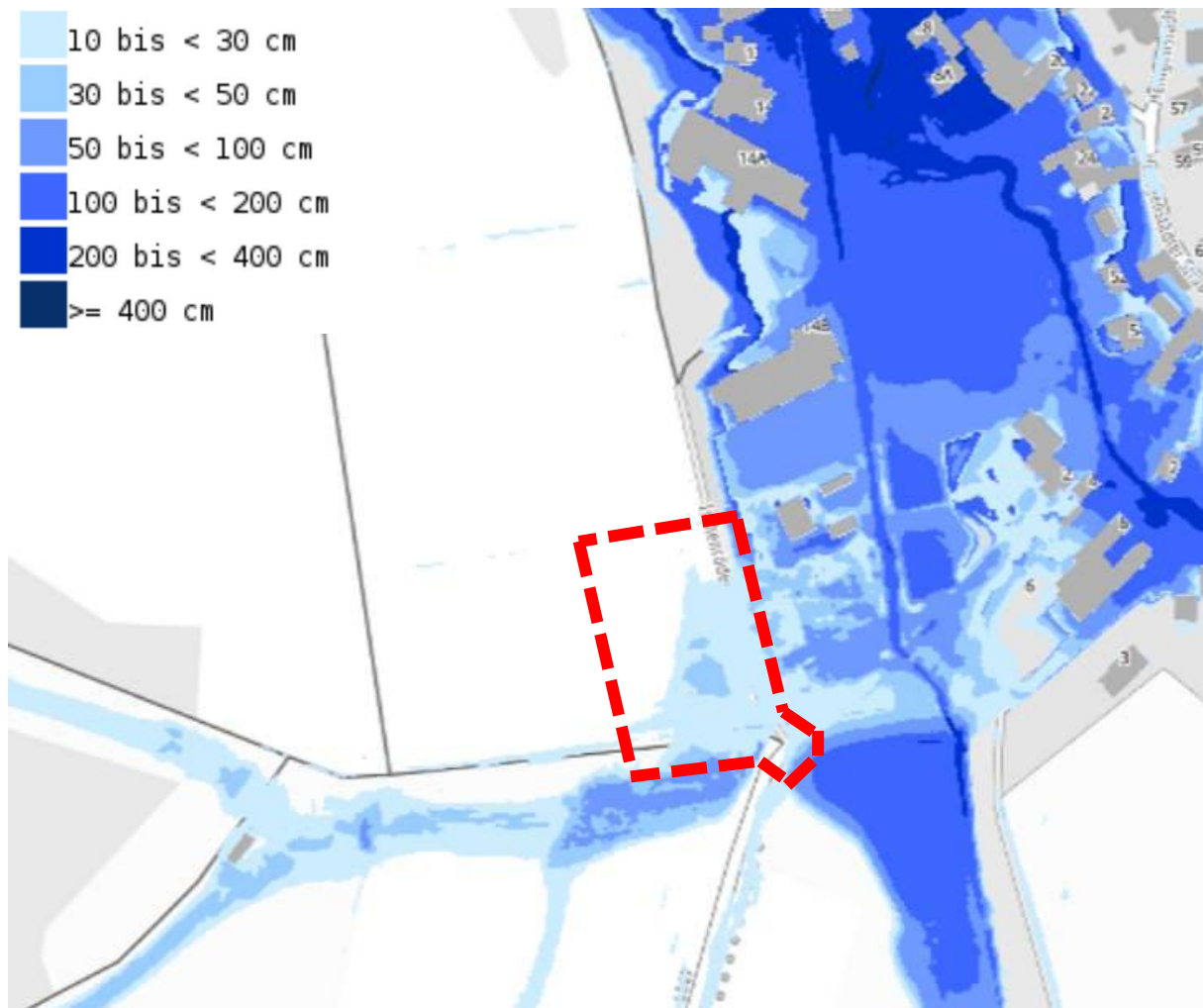


Abbildung 10: Starkregengefahrenkarte mit Kennzeichnung des Plangebiets. Quelle: Geoportal des Landkreises Göttingen, 2026 (ohne Maßstab)

## 6.6 Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein vergleichsweise kleiner Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich Bremke einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die geplante Umwidmung steht diese Teilfläche künftig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung, sondern dient der Errichtung eines Feuerwehrstandortes. Diese Nutzung entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde und trägt zur Sicherstellung der örtlichen Gefahrenabwehr bei.

Im Verhältnis zur gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche im Umfeld handelt es sich um einen sehr geringen Flächenanteil, sodass der Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung

insgesamt als geringfügig einzustufen ist. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke bleiben in ihrer bisherigen Funktion vollständig erhalten und können weiterhin ohne Einschränkungen bewirtschaftet werden.

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Bodenschätzung eine Bodenzahl von 59 und eine Ackerzahl von 51 auf. Diese Werte liegen im mittleren Bereich und stehen damit für eine solide, jedoch nicht hochwertige Ertragsfähigkeit. Besonders ertragreiche oder landwirtschaftlich wertvolle Böden sind durch die Inanspruchnahme daher nicht betroffen. Aus bodenkundlicher Sicht ist die Umwidmung damit vertretbar, da kein Standort von besonders herausragender landwirtschaftlicher Bedeutung in Anspruch genommen wird.

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen des § 1a BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert. Ziel ist es, die Inanspruchnahme neuer Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken und vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung wie die Nachnutzung von Brachflächen, Baulücken oder Leerständen zu prüfen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine Alternativenprüfung vorgenommen (vgl. Kapitel 2.4 und 4). Diese ergab, dass im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen zur Nachverdichtung oder zur Nutzung brachliegender Areale zur Verfügung standen, die die erforderlichen Standortanforderungen insbesondere hinsichtlich Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung und Flächengröße erfüllen.

Gemäß § 1 (7) BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Abwägung sorgfältig berücksichtigt. Dabei wurden die Belange der Landwirtschaft sowie der Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauchs gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer funktionsfähigen und zukunftsicheren Feuerwehrinfrastruktur abgewogen. Angesichts der geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche, der fortbestehenden Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Nutzflächen und der mittleren Bodenqualität ist die geplante Umwidmung aus bodenpolitischer Sicht vertretbar und gerechtfertigt.

Zusammenfassend wird mit der Planung den Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen. Der Verbrauch von Neuflächen wird auf das notwendige Maß beschränkt, die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben vollständig nutzbar und erreichbar, und die Planung stellt insgesamt einen verantwortungsvollen und verhältnismäßigen Umgang mit der Ressource Boden sicher.

## **7 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange**

Boden, Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, dies schließt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit ein.

Er ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und ihr als Anhang beigelegt. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Folgenden werden die maßgeblichen Ergebnisse des Umweltberichtes insgesamt kurz zusammenfassend aufgeführt und bewertet.



## **Zusammenfassung Umweltbericht**

Boden, Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, dies schließt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit ein.

Er ist unselbstständiger Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und ihr als separates Dokument Teil B beigelegt. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Folgenden werden die maßgeblichen Ergebnisse des Umweltberichtes insgesamt kurz zusammenfassend aufgeführt und bewertet.

Die Planung führt durch die Inanspruchnahme einer bislang als Grünland genutzten Fläche insbesondere zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Darüber hinaus gehen Grünland sowie kleinflächige halbruderaler Gras- und Staudenfluren als Lebensräume verloren. Das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt. Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie für den Menschen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des Feuerwehrstützpunktes verändert, jedoch durch grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets landschaftsgerecht eingebunden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 5.608 Werteeinheiten, das durch eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Niedernjesa vollständig ausgeglichen wird. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Kompensation als vertretbar einzustufen sind und der Planung keine unüberwindbaren umweltbezogenen Belange entgegenstehen.

## **Bewertung der Eingriffsintensität/Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Über die Notwendigkeit, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Bauleitplanverfahren im Zuge der Abwägung entschieden. Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch eine detaillierte rechnerische sowie verbale und argumentative Einschätzung, die auf einer umfassenden Analyse der ökologischen Gegebenheiten und der spezifischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens basiert. Dabei werden sowohl direkte als auch indirekte Auswirkungen auf Natur und Landschaft berücksichtigt, ebenso wie langfristige Veränderungen durch die geplante Nutzung.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde in Anlehnung an das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt. Dabei wurden die vorhandenen Biotoptypen im



Plangebiet sowie die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Veränderungen bewertet und gegenübergestellt.

Im Bestand wird das Plangebiet überwiegend durch intensiv genutztes Grünland geprägt, dem aufgrund der eingeschränkten ökologischen Bedeutung eine geringe Wertigkeit zugewiesen wird. Teilbereiche innerhalb des Plangebietes besitzen aufgrund ihrer bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Nutzung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Durch die geplante Bebauung und die Festsetzung von Verkehrsflächen gehen Grünlandflächen teilweise verloren. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Anlage einer Strauch-Baumhecke, führen zu einer ökologischen Aufwertung und übernehmen zugleich Funktionen als Lebensraumstruktur und zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild.

Die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen ein verbleibendes Kompensationsdefizit von 5.608 Wertpunkten. Dieses Defizit kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Zur vollständigen Kompensation der verbleibenden Eingriffe wird daher eine externe Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme M2) auf dem Flurstück 40/4, Flur 3, Gemarkung Niedernjesa, einer ca. 0,20 ha großen Teilfläche, zugeordnet. Auf der bislang als Acker genutzten Fläche erfolgt die Entwicklung von mesophilem Grünland durch eine standortgerechte Regio-Saatgutmischung sowie eine angepasste Pflege. Durch die Umwandlung von Acker in artenreicheres Grünland wird eine Biotopwertsteigerung erzielt. Die Maßnahme schließt an bereits vorhandene Grünlandstrukturen an und trägt zur Verbesserung der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere bei.

Mit der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme M2 wird der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Die Gemeinde Gleichen hat damit gemäß § 1 (7) BauGB eine fundierte und nachvollziehbare Entscheidung über Eingriff und Ausgleich getroffen.

## 8 Hinweise

### 8.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern

Um die klimapolitischen Ziele des Landes Niedersachsen umzusetzen, wurde im Zuge der Änderung des Niedersächsischen Klimagesetzes (NKlimaG) am 28. 06. 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) aufgenommen. Entsprechend wird die aktuelle Gesetzesgrundlage als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der § 32a NBauO (seit der neusten Fassung vom 01. 01. 2025) lautet:



§ 32a NBauO – Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und Parkplätzen

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.

Die Verpflichtung gilt grundsätzlich für alle Gebäude mit einer Dachfläche ab 50 m<sup>2</sup>, unabhängig von der Art der Nutzung – also auch für Gebäude des Gemeinbedarfs, wie etwa Feuerwehrgerätehäuser, sofern keine der in Absatz 4 genannten Ausnahmen greift (z. B. technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit).

## 8.2 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen sollten grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortheimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten sowie Obstbaumsorten standortgerecht sind, geben die folgenden Listen:

**Tabelle 1 Standortgerechte Baum und Straucharten**

| Bäume 1. Ordnung (über 20 m) |                    | Bäume 2. Ordnung (bis 20 m) |                  |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
| Spitzahorn                   | Acer platanoides   | Feldahorn                   | Acer campestre   |
| Rotbuche                     | Fagus sylvatica    | Schwarzerle                 | Alnus glutinosa  |
| Esche                        | Fraxinus excelsior | Hainbuche                   | Carpinus betulus |
| Stieleiche                   | Quercus robur      | Vogelkirsche                | Prunus avium     |
| Winterlinde                  | Tilia cordata      | Traubenkirsche              | Prunus padus     |
| Ulme                         | Ulmus (in Arten)   | Holzbirne                   | Pyrus pyraeaster |



|                                    |                     |                                   |                      |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Bergahorn                          | Acer pseudoplatanus | Silberweide                       | Salix alba           |
|                                    |                     | Speierling                        | Sorbus domestica     |
| <b>Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)</b> |                     |                                   |                      |
| Eberesche                          | Sorbus aucuparia    | Salweide                          | Salix caprea         |
| Holzapfel                          | Malus sylvestris    |                                   |                      |
| <b>Großsträucher (bis 7 m)</b>     |                     | <b>Mittelsträucher (bis 3 m)</b>  |                      |
| Kornelkirsche                      | Cornus mas          | Gem. Heckenkirsche                | Lonicera xylosteum   |
| Roter Hartriegel                   | Cornus sanguinea    | Schlehe                           | Prunus spinosa       |
| Haselnuss                          | Corylus avellana    | Hundsrose                         | Rosa canina          |
| Zweigriffliger Weißdorn            | Crataegus laevigata | Echte Brombeere                   | Rubus fruticosus     |
| Eingriffliger Weißdorn             | Crataegus monogyna  | Schwarze Weide                    | Salix nigricans      |
| Pfaffenhütchen                     | Euonymus europaeus  |                                   |                      |
| Liguster                           | Ligustrum vulgare   | <b>Kleinsträucher (bis 1,5 m)</b> |                      |
| Schwarzer Holunder                 | Sambucus nigra      | Grauweide                         | Salix cinerea        |
| Korbweide                          | Salix viminalis     | Purpurweide                       | Salix purpurea       |
| Wolliger Schneeball                | Viburnum lantana    | Rosmarinweide                     | Salix rosmarinifolia |
| Gemeiner Schneeball                | Viburnum opulus     |                                   |                      |

Tabelle 2 Standortgerechte, altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

| <b>Apfelsorten:</b> |                  |                              |
|---------------------|------------------|------------------------------|
| Alkmene             | Gravensteiner    | Melrose                      |
| Boskoop, Roter      | Grahams Jubiläum | Münsterländer, roter, gelber |
| Dülmener Rosenapfel | Ingrid Marie     | Stark Earliest               |
| Elstar              | Jakob Lebel      | Summerred                    |
| Erwin Baur          | James Grieve     |                              |



| Birnensorten:                  |                         |                                |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Clapps Liebling                | Vereinsdechant          | Nordhäuser Winterforellenbirne |
| Conference                     | Köstliche von Charneaux | Gellerts Butterbirne           |
| Kirschsorten:                  |                         |                                |
| Süßkirschen                    | Sauerkirschen           |                                |
| Kassins Frühe                  | Koröser Weichsel        |                                |
| Büttners Rote Knorpelkirsche   | Morellenfeuer           |                                |
| Regina                         | Schattenmorelle         |                                |
| Zwetschen- und Pflaumensorten: |                         |                                |
| Hauszwetsche (div. Typen)      | Mirabelle von Nancy     | Zimmers Frühzwetsche           |
| The Czar                       | Althans Reneklode       | Große Grüne Reneklode          |

## 8.3 Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

### EAM Netz GmbH

„Für eine sichere Versorgung mit elektrischer Energie in dem von Ihnen geplanten Areal, benötigen wir eine zusätzliche Ortsnetzstation.“

Die Größe des erforderlichen Stationsplatzes beträgt ca. 6,00 m x 4,00 m. Da uns zurzeit noch keine Detailpläne über den weiteren Ausbau des Areals vorliegen, können wir den genauen Standort der geplanten Ortsnetzstation nicht angeben.

Bitte beachten Sie, dass bei Änderungen der Straßenführung und bei Bepflanzen der Grünanlagen oder Seitenstreifen, Änderungen der Gewässerläufe, Aufschüttungen von Schutzwallen und Abtragungen von Oberflächen, unsere vorhandenen Kabeltrassen mit den erforderlichen Schutzstreifen sowie die erforderlichen Überdeckungen eingehalten werden.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Erdmann unter der Telefonnummer 0551 — 909 3337 gern zur Verfügung.“

### Deutsche Telekom Technik GmbH:

„Im Planbereich befinden sich im östlichen Randbereich „Feldweg“ Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in ihrer jetzigen Lage, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.



Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse und Leitungen soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“



Abbildung 11: Lageplan Leitungen der Telekom Technik GmbH

#### Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Bad Gandersheim

„Das für die Baumaßnahme vorübergehend in Anspruch genommene Straßenbegleitgrün auf Flächen der NLStBV ist gemäß der geltenden Regelwerken und Normen fachgerecht wiederherzustellen. Von Anpflanzungen in Form von Gehölzen und Bäumen innerhalb des Straßenbegleitgrüns im Geltungsbereich ist aufgrund von Sichtbeeinträchtigungen, der Verkehrssicherheit sowie Platzgründen in der Kurvenlage abzusehen.“

Die Zufahrten zum Wirtschaftsweg in westliche und nördliche Richtung von der L 567 kommend sind so herzustellen, dass ein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich ist.

Durch die Änderung bzw. Herstellung der Zufahrt darf kein Oberflächenwasser der L 567 hinzugeführt werden.

Sollte eine bauliche Veränderung an der Zufahrt auf die Landesstraße erforderlich sein, ist dieses mit dem rGB Gandersheim abzustimmen und hat zu Lasten der Gemeinde Gleichen zu erfolgen. Für Abstimmungen im rGB Gandersheim wenden Sie sich bitte an Herrn Ohm unter [PlanungenDritter-GAN@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:PlanungenDritter-GAN@nlstbv.niedersachsen.de).

Da sich die Einmündung an freier Strecke befindet, ist für die Einmündung dem rGB Gandersheim rechtzeitig vor Baubeginn eine Planung vorzulegen, welche Sichtfelder gemäß RAL 2012 (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen), Schleppkurven gemäß RBSV (Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020) usw. beinhaltet. Die L 567 hat in diesem Bereich eine Breite von weniger als 6,00m.

In diesem Straßenabschnitt (Ri. Ischenrode) ist die Entwässerungssituation schwierig. Es hat daher eine entsprechende Planung zu erfolgen, damit das Wasser nicht der Fahrbahn zugeführt und die Straßenentwässerung behindert wird."

## 9 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 3 Flächenbilanz

| Flächenbilanz des Plangebiets:                              | in ha       | in %   |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Geltungsbereich                                             | ca. 0,48 ha | 100 %  |
| Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr                    | ca. 0,37 ha | 77,1 % |
| Straßenverkehrsflächen                                      | ca. 0,08 ha | 16,7 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg | Ca. 0,03 ha | 6,2 %  |

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Gleichen Aufwendungen für Verwaltung, Planung, Erschließung sowie für den Bau des Feuerwehrstandorts. Eine belastbare Abschätzung der entstehenden Kosten ist derzeit noch nicht möglich, da die Planungen und konkreten Grundlagen für den Standort noch nicht abgeschlossen sind.

Gleichen, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
 Gemeinde Gleichen  
 Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
 (Otter)