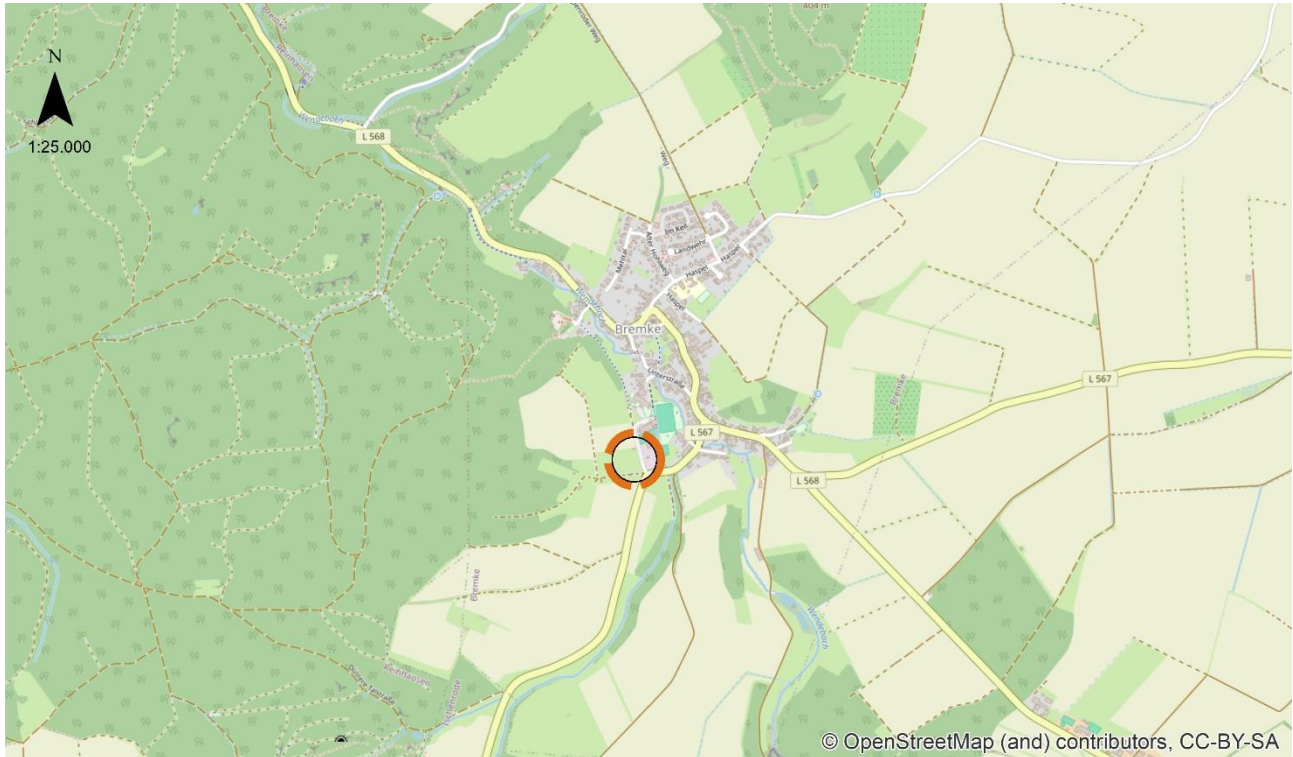


Gemeinde Gleichen

37. Änderung des Flächennutzungsplans

(Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode)



Begründung

Entwurf

Stand: 24.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

638 FNP Begründung 2-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

37. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Gleichen

Projektnummer:

638 FNP 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)
Melina Bestert, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass	2
2.2	Änderungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebiets	3
2.4	Bedarfsnachweis und Bodenschutz	6
2.5	Ziele und Zwecke der Planung	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Plangrundlagen	12
4	Planungsalternativen	12
4.1	Räumliche Alternativen	12
4.2	Inhaltliche Alternativen	13
4.3	Nullvariante	13
5	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	14
5.1	Lage	14
5.2	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	14
5.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	15
5.4	Infrastruktur	17
5.4.1	Ver- und Entsorgung	17
5.4.2	Verkehrliche Erschließung	17
5.5	Starkregengefahren/Hochwasserschutz	18
5.6	Landwirtschaft	19
6	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	20
7	Städtebauliche Werte und Kosten	21



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)	3
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)	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz	21
--------------------------	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen 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),
- 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 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Gleichen hat in seiner Sitzung am 08.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 37. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 __.__.____ die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsanlass

Die Gemeinde Gleichen beabsichtigt die 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 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 Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,37 ha.

2.2 Änderungserfordernis

Für die Realisierung des geplanten Feuerwehrstützpunktes in Bremke/Ischenrode ist eine Anpassung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan erforderlich. Das betroffene Areal ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Künftig soll diese Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient damit der übergeordneten planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und der Anpassung an die städtebauliche Entwicklung. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verpflichtung nach § 1 (3) BauGB nach, die Bauleitplanung den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

Da sich der geplante Standort teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und teilweise im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 025 „Gewerbegebiet“ befindet, ist zur bauleitplanerischen Umsetzung auch eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 096 „Feuerwehrstützpunkt Bremke/Ischenrode“ erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Regelverfahrens wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

2.3 Beschreibung des Plangebiets

Das Vorhaben bezieht sich teilweise auf das Flurstück 183/101, Flur 14, Gemarkung Bremke. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet (Flurstück 183/101) ist derzeit unbebaut und wurde bislang als Weideland genutzt. Am nördlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein Holzschuppen. Das Gelände steigt von Südosten (ca. 244 m über Normalhöhennull, NHN) nach Nordwesten (ca. 245 m über NHN) leicht an. Der höchste Punkt liegt somit im nordwestlichen, der tiefste im südöstlichen Bereich.

Nördlich und westlich schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich verläuft die Landesstraße 567. Östlich des „Theo-Friedrich-Weges“ (dieser Weg ist nicht öffentlich gewidmet ist wird lediglich umgangssprachlich so bezeichnet) befindet sich ein ehemaliges Sägewerk mit einem Holzlagerplatz.

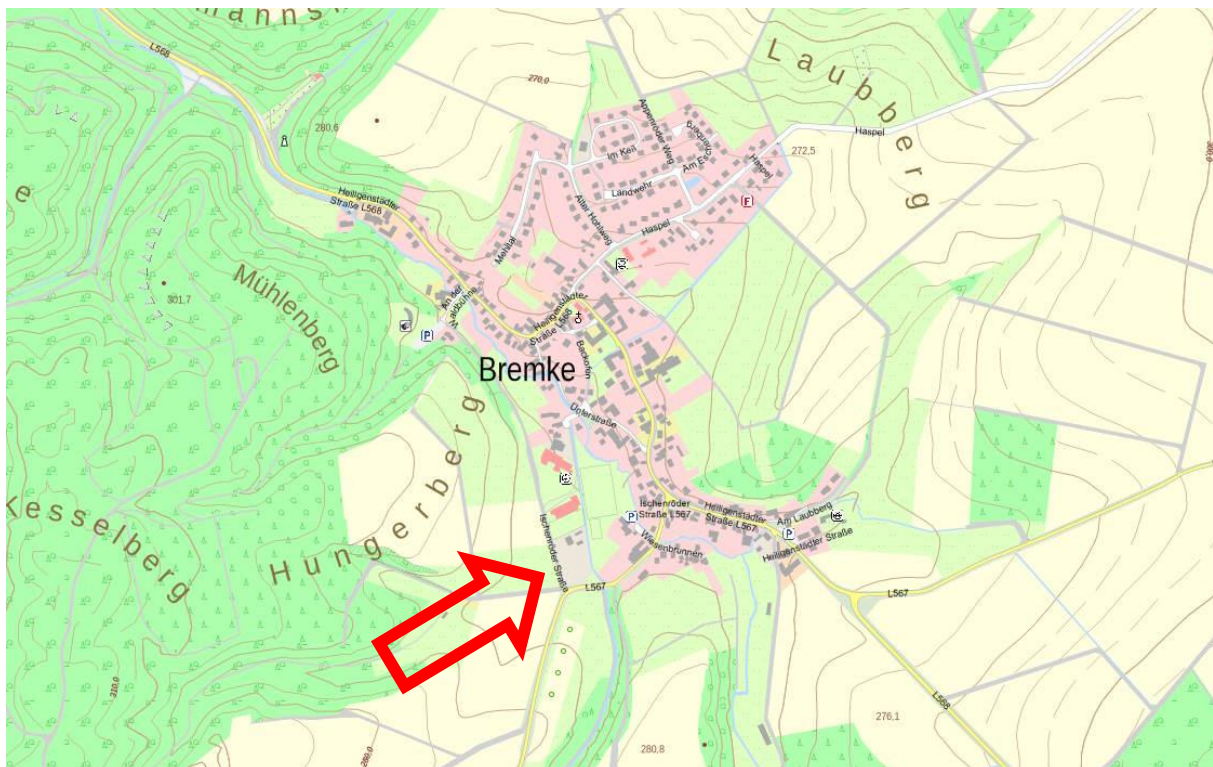


Abbildung 1: Makrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, ohne Maßstab, genordet)



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.

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 Feuerwehrstützpunktes 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 Flächennutzungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan wird eine entsprechende Fläche festsetzen. 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.
- 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 Übergeordnete Planungen

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 5.6).



- 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 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 7).

- 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.

Parallel wird die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

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

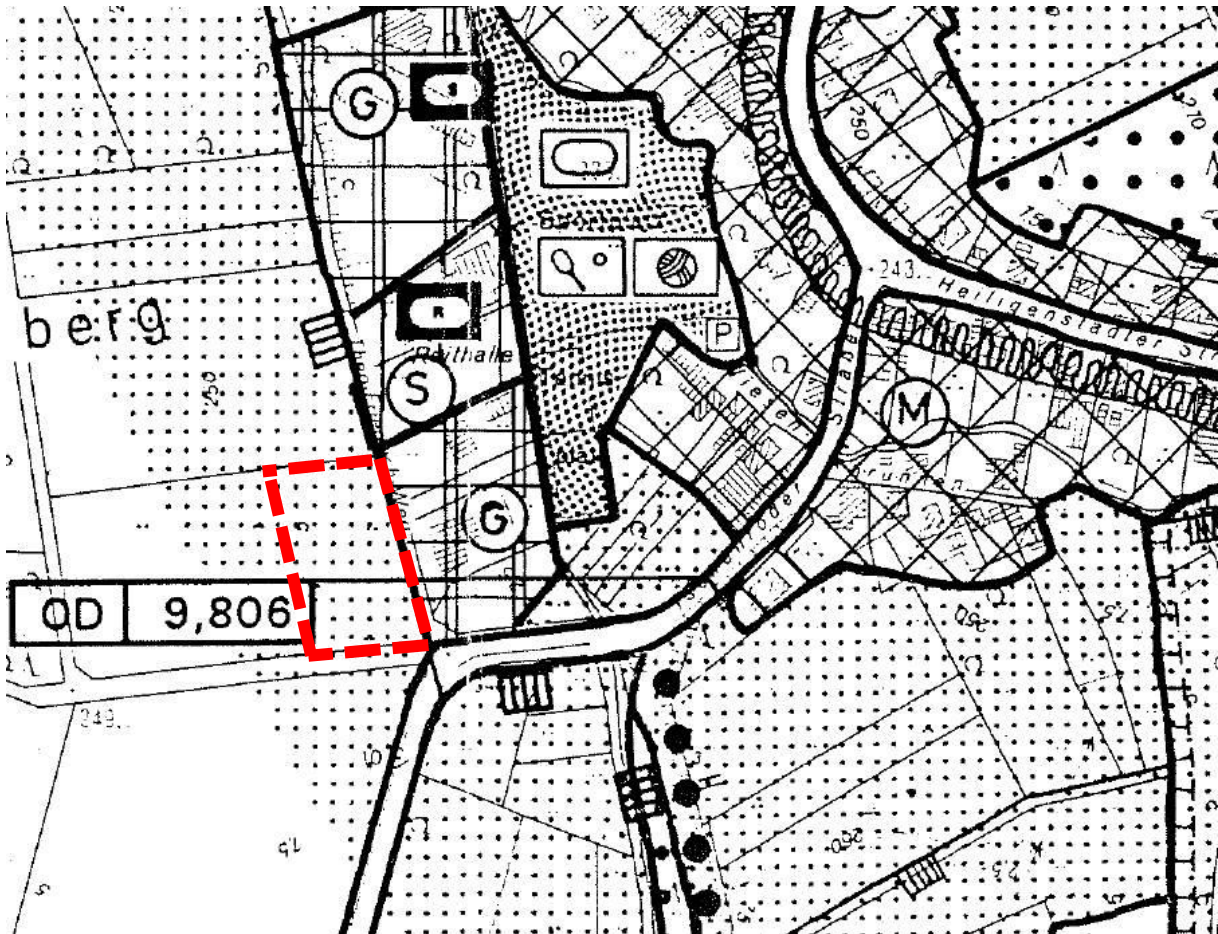


Abbildung 6: Lage des Plangebiets 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (rote Markierung, ohne Maßstab)

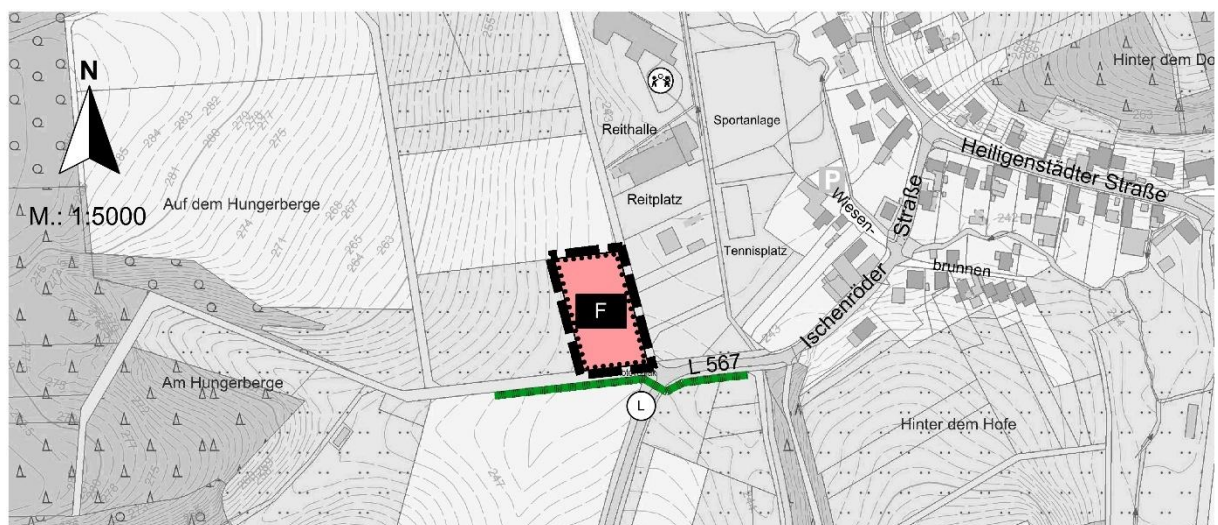


Abbildung 7: Geplante Neudarstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gleichen (ohne Maßstab)

3.3 Plangrundlagen

Zur Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Bodengutachten

Im weiteren Verfahrensverlauf sollen für das Plangebiet durch ein fachkundiges Bodengutachten eine abfalltechnische und eine umwelttechnische Untersuchung hinsichtlich etwaiger Bodenbelastungen sowie eine Baugrunduntersuchung zur Standfestigkeit des Bodens vorgenommen werden. Die Ergebnisse werden nach Vorlage der Gutachten in die weitere Planung einbezogen und in die Unterlagen aufgenommen.

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 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 die einzige inhaltlich sinnvolle Option dar.

4.3 Nullvariante

Bei der sogenannten Nullvariante würde keine Entwicklung auf der Fläche vorbereitet. In diesem Fall würden keine Eingriffe in Flächen des Außenbereichs vorbereitet. Diese Variante



würde jedoch die gemeindliche Entwicklungsabsicht mit der Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr nicht umsetzen.

5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage

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

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bremke. Die Lage ist verkehrlich günstig, da unmittelbar angrenzend die überörtliche Landesstraße existiert. Östlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich, wodurch der neue Standort funktional gut eingebunden ist. Gleichzeitig grenzt das Plangebiet im Westen und Norden an offene Landschaftsstrukturen an.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans soll dort der neue Feuerwehrstandort dargestellt werden. Die Flächendarstellung zielt darauf ab, eine klare und sachgerechte funktionale Trennung zwischen öffentlicher Infrastruktur und sensiblen Wohnnutzungen zu etablieren. Darüber hinaus soll mit der Darstellung signalisiert werden, dass die geplante Entwicklung sich geordnet am Rand bestehender Strukturen orientiert und somit eine ungeordnete Zersiedelung vermieden wird.

Dank der verkehrlichen Anbindung über die Landesstraße ist eine gute Erreichbarkeit gegeben, insbesondere für Einsatzkräfte der Feuerwehr. Durch diese Lage am Rand der Siedlung werden innerörtliche Verkehrsbelastungen minimiert. Die FNP-Änderung trägt somit dazu bei, die funktionale Ordnung der Ortsrandzone zu stärken und eine klare räumliche Gliederung zwischen Siedlungsbereich, Gewerbenutzungen und freier Landschaft zu sichern.

5.2 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 vorbereitende Bauleitplanung und die Neudarstellung 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 wird auf eine Veränderung insofern vorbereitet, dass am südwestlichen Rand ein neues, klar gegliedertes und funktionales Gebäude der Feuerwehr entstehen soll. 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 Neudarstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans führt zu keinen negativen Entwicklungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildes.

5.3 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.

Das Änderungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bremke in einer Übergangslage zwischen bestehender Siedlungsstruktur und freier Landschaft. Südlich grenzt unmittelbar die Landesstraße 567 an. Im näheren Umfeld befinden sich darüber hinaus Sport- und Freizeitanlagen sowie östlich angrenzend ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet, welches grundsätzlich auch emittierende Nutzungen zulässt. Das Umfeld ist damit bereits infrastrukturell und funktional vorgeprägt.

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 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 Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes geschaffen. Feuerwehrstandorte dienen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr und sind auf eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung angewiesen. Die Lage an der Landesstraße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Standortes sowie eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Von dem geplanten Feuerwehrstandort können insbesondere im Einsatzfall Geräuschimmissionen durch Einsatzfahrten, Fahrbewegungen sowie Übungsdienste ausgehen. Diese treten typischerweise unregelmäßig, ereignisbezogen und zeitlich begrenzt auf. Dauerhafte Geräuscheinwirkungen im Sinne eines kontinuierlichen Regelbetriebs sind aufgrund der Nutzung als Standort einer freiwilligen Feuerwehr nicht zu erwarten.

Im Rahmen der überschlägigen Betrachtung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bewertet. Maßgebliche Anhaltspunkte für das Entstehen erheblicher Nutzungskonflikte ergeben sich hieraus nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, des Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen sowie der bestehenden infrastrukturellen und funktionalen Vorprägung des Umfeldes wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte entstehen, die der Darstellung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

Auch hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte. Die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen bleibt weiterhin möglich, bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Insgesamt werden durch die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine städtebaulich relevanten Nutzungskonflikte ausgelöst oder bestehende Spannungen in einer Weise verstärkt, die der geplanten Darstellung entgegenstehen würden.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an eine leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der näheren Umgebung und können grundsätzlich an das Plangebiet herangeführt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung von Schmutzwasser kann über die vorhandenen Netze im Umfeld erfolgen. Hierfür ist eine Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur erforderlich. Die grundsätzliche technische Erschließbarkeit ist gegeben.

Die Entwässerung des Schmutzwassers soll vorrangig über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung bleibt der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

Für die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt entstehen. Erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist grundsätzlich über das bestehende Netz im Umfeld möglich. Nach derzeitiger Einschätzung ist zur Sicherstellung der Versorgung die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetzstation im oder im Umfeld des Plangebiets erforderlich. Die genaue Standortfestlegung erfolgt im Rahmen der weiteren technischen Planung.

Die Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung können ebenfalls über die bestehenden Systeme im Umfeld sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene sicherzustellen und erfolgt voraussichtlich über das öffentliche Trinkwassernetz unter Berücksichtigung der örtlichen Netzkapazitäten. 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.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich sichergestellt werden kann. Die konkrete technische Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Planungs- und Erschließungsverfahren.

5.4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßenstrukturen der Ischenröder Straße (Landesstraße 567). Die Lage erlaubt eine schnelle

Ausrückmöglichkeit, ohne den innerörtlichen Verkehr erheblich zu belasten. Zusätzliche Verkehrsbelastungen im Ortskern sind nicht zu erwarten.

Die Zuwegung zum Plangebiet soll öffentlich gewidmet werden. Derzeit befindet sich die Gemeinde in Verhandlungen mit der Feldmarksinteressentenschaft, um die erforderlichen Zuwegungsflächen zu erwerben. Bisher wurde die Zuwegung zu den nördlichen Sportanlagen über eine Baulast geregelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst löst keine öffentliche Erschließungsmaßnahmen aus.

Die Darstellung im FNP bereitet planerisch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen vor. Eine geringe Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs wird erwartet, die das bestehende Straßennetz problemlos aufnehmen kann. Ob Ausbaumaßnahmen im Kreuzungspunkt der Ischenröder Straße notwendig werden, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Auch aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine 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.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und die bestehenden Straßenräume durch die Vorbereitung des Baugrundstücks für die Feuerwehr in der geplanten Form erkennbar.

5.5 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 und extremer Niederschlagsereignisse zu Überflutungen mit Wassertiefen von etwa 10 bis 30 cm kommen.

Von diesen potenziellen Überflutungen sind Teile des Plangebietes sowie angrenzende bzw. im Umfeld verlaufende Verkehrsflächen betroffen. Hierzu zählen insbesondere der „Theodor-Friedrich-Weg“ im Osten, die Ischenröder Straße im Süden sowie ein südlich verlaufender Wirtschaftsweg. Die Betroffenheit ist dabei nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf weite Teile der Ortslage Bremke.

Die Überflutungen treten ausschließlich im Zusammenhang mit 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 und 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 Planung der Feuerwehr sollte diesem Belang durch geeignete Maßnahmen der Starkregenvorsorge Rechnung getragen. Diese betreffen insbesondere eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Höhenlage baulicher Anlagen, eine schadlose Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie eine möglichst schadensminimierende Gestaltung der Außenanlagen und Erschließungsflächen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung.

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

5.6 Landwirtschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein vergleichsweise kleiner Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich Bremke für eine neue Nutzung im Bereich des Gemeinwohls zugeführt. Durch die bauliche Umsetzung 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 zukunftssicheren Feuerwehrinfrastruktur abgewogen. Angesichts der geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und der fortbestehenden Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Nutzflächen 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.

6 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbe- lange

Boden, Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert.

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

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt und weist keine besondere Bedeutung für Flora und Fauna auf. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird im weiteren Planungsverfahren eine Bauzeitenregelung berücksichtigt. Durch die vorbereitete Umwandlung von Grünland in eine Gemeinbedarfsfläche wird der Verlust eines Offenlandbiotops vorbereitet, wodurch zunächst eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope entsteht.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird zudem eine zukünftige Neuversiegelung vorbereitet, die zu Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials führen kann. Eine Baugrunduntersuchung durch das Erdbaulabor Göttingen GmbH hat ergeben, dass keine kontaminationsbedingten Einschränkungen bestehen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Lokalklimas führt die geplante Bebauung grundsätzlich zu Veränderungen der klimatischen Situation im Änderungsbereich. Die angrenzenden klimaausgleichenden Gehölzstrukturen werden jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes, da die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche durch die Möglichkeit der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses städtebaulich überprägt wird. Insgesamt sind gegenüber der bishe-

rigen Darstellung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Veränderungen werden daher als insgesamt unerheblich eingestuft.

7 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebiets:	
Geltungsbereich	0,37 ha
Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	0,37 ha

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Gemeinde Gleichen Verwaltungs- und Planungskosten.

Gleichen, den _____._____._____
Gemeinde Gleichen
Der Bürgermeister

(Otter)