



## **45. Flächennutzungsplanänderung „Ortsteil Epe“**

### **Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB (Baugesetzbuch)**

**Stand:** Feststellungsbeschluss  
**Aufgestellt:** August 2022, ergänzt April 2023, Januar 2024  
**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Drewes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>		
<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Verfahren</b> .....	<b>1</b>
1.1	Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:.....	1
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Rahmenplanung</b> .....	<b>4</b>
6.1	Ziele der Raumordnung .....	4
6.2	Flächennutzungsplan.....	5
<b>7</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Standortoptionen</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Inhalt des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Wassertechnische Voruntersuchung</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>9</b>

## 1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Epe gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Parallel wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln“ durchgeführt. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren, somit findet eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Umweltprüfung inkl. Umweltbericht statt.

Der Bereich der 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Im Rahmen der Planverfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2022 bis 07.11.2022 durchgeführt, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen in einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung, Auslegung im Rathaus und Internet, öffentlich unterrichtet.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Einarbeitung der Anregungen und Hinweise erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Planentwurf mit der Begründung und dazugehörigen Gutachten lagen dazu in der Zeit vom 12.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung zu geben. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert.

### 1.1 Eingegangene Anregungen während der Beteiligungsverfahren:

- Hinweis: Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und auf Grund hoher, natürlicher, standortgebundenen Ertragspotentialen. Für die Ausgleichsflächen sind möglichst keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. – Die Hinweise auf die Vorsorgegebiet wurden aufgenommen. Bei der, für die Bauleitplanung in Anspruch genommene landwirtschaftliche Nutzfläche handelt es sich jedoch um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Der Kompensationsausgleich findet ausschließlich auf städtebaulichen Wegeseitenrändern statt.
- Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - Die vorhandenen Feuerwehrhäuser in Epe und Sögeln entsprechen nicht mehr dem Mindeststandard gem. DIN 14092 „Feuerwehrhäuser. An den zwei Wirkungsstätten ist die erforderliche Fläche

für die Neuerrichtung nicht gegeben. Die Ausweisung der neuen Baufläche findet in unmittelbarer Nähe zum gegenwärtigen Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Epe statt wodurch für die Einsätze der Feuerwehr eine gewisse Akzeptanz in der Bevölkerung bereits gegeben ist.

- Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung - innerhalb des Plangebietes wird ein Löschwasserbrunnen errichtet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.
- Um das Erscheinungsbildes des Baudenkmals durch die Planungen gering zu halten, ist am südlichen Ende des Plangebietes zur Schlippenstraße ein Grünstreifen einzuplanen. - Im Bebauungsplan ist einen 3 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen.
- Die Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist auf ein 10-jährliche Ereignis nachzubessern und ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 138 i.V.m. M 153 erforderlich. – Die entsprechenden Nachberechnungen und Nachweise werden erbracht und dem Landkreis übersandt.
- Im Plangebietes befindet sich gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des LBEG ein mittlerer Plaggeneschboden unterlagert von Podsol mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- bzw. Erschließungsarbeiten informiert werden. - Die Bereiche, welche von Plaggenesch-Böden unterlagert sind, werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch einen höheren Wertfaktor berücksichtigt. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig benachrichtigt damit eine lückenlose Baubegleitung stattfinden kann.
- Die Gestaltung von Zufahrt und geänderter Radverkehrsanlage ist mit dem Landkreis Osnabrück (Fachdienst Straßen) als Straßenbaulastträger abzustimmen. – Die Gestaltung von Zufahrt und geänderter Radverkehrsanlage wird mit dem Landkreis Osnabrück (Fachdienst Straßen) als Straßenbaulastträger abgestimmt. Eine erste Abstimmung ist schon erfolgt.
- Hinweis das am 07.07.2023 die Änderung des BauGB und die damit einhergehende Änderung der BauNVO in Kraft getreten sind. - Der Planentwurf wird entsprechend angepasst.
- Es wird empfohlen eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelbelastung zu beauftragen.- Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Versorgungsträger bitten um eine rechtzeitige Einbindung vor den Erschließungsarbeiten und Sicherung Ihrer vorhandenen Leitungen. – Eine Frühzeitige Beteiligung bei den Erschließungsarbeiten findet statt und die vorhandenen Leitungen werden gesichert.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Das Gebiet der 45. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Epe und umfasst eine Fläche von 4.901m<sup>2</sup>. Es wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. In einer Entfernung von ca. 200 m liegt das Naturdenkmal „Honigmoor“. Im Osten grenzt die ehemalige Gastwirtschaft, die Grundschule, das Dorfgemeinschaftshaus, der jetzige Feuerwehrstandort und der Sportplatz an das Plangebiet. Südlich verläuft die „Malgartener Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist in der beiliegenden Anlage durch Umrandung gekennzeichnet.

Anlass des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Notwendigkeit, das Feuerwehrgebäude im Ortsteil Epe zu erweitern. Da dies auf dem jetzigen Grundstück nicht möglich ist, soll eine Verlagerung des Feuerwehrstandortes in unmittelbarer Nähe vorgenommen werden. In einer Entfernung von ca. 200 m wird durch die Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geschaffen. Der Neubau eines in Zukunft gemeinsam von den Ortswehren Epe und Sögel genutzten Feuerwehrhauses wird dadurch ermöglicht.

Das Feuerwehrgebäude der Ortswehr Sögel ist stark sanierungsbedürftig. Zudem entsprechen die Räumlichkeiten und deren Ausstattung in beiden Ortswehren Epe und Sögel nicht mehr den

notwendigen aktuellen Standards. Die Unterbringung des modernen Fuhrparks der Feuerwehr ist auf Dauer nicht mehr möglich. Zudem unterhält die Ortswehr Epe eine Tauchgruppe, die im Stadt- und Kreisgebiet tätig ist. Auch hierfür ist es dringend geboten, ausreichend Platz zu schaffen für die Unterbringung der tauchtechnischen Gerätschaften, Tauchanhänger, Boot etc. Es besteht somit ein dringender Handlungsbedarf. Gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes haben die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen.

Um Synergieeffekte zu nutzen und die Kosten zu reduzieren, beabsichtigt die Stadt Bramsche, die Ortswehren Epe und Sögel n aufzulösen und in eine neue gemeinsame Ortswehr zusammen zu führen. Die entstehende Ortswehr Epe - Sögel n soll die Qualität einer Stützpunkfeuerwehr erhalten.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Aufgrund der vorgenannten Situation ergibt sich ein bauleitplanerischer Handlungsbedarf, die Voraussetzungen für die Zusammenlegung der Ortsfeuerwehren Epe und Sögel n an einem gemeinsamen Standort zu schaffen. Mit der Ausweisung in unmittelbarer Nähe des alten Standortes findet lediglich eine minimale Verlagerung des alten Standortes in Epe statt.

Mit der 45. Flächennutzungsplanänderung wird dem Gebot, das Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen nachgekommen.

### **3 Rechtsgrundlage**

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung.

### **4 Gutachten und Fachbeiträge**

Folgende Gutachten und Fachbeiträge bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Planung und sind Bestandteil der Bauleitpläne:

- Umweltbericht einschl. Umweltprüfung mit Biotypenkartierung und –bewertung, Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen (NWP Oldenburg),
- Fachbeitrag Artenschutz (NWP Oldenburg),

### **5 Räumliche Abgrenzungen des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet der 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe umfasst eine Fläche von ca. 4.901 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch die „Malgartener Straße“ eingegrenzt. Richtung Osten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der ehemaligen örtlichen Gaststätte. In der beiliegenden Anlage ist der genaue Geltungsbereich durch Umrandung und Schraffur gekennzeichnet.

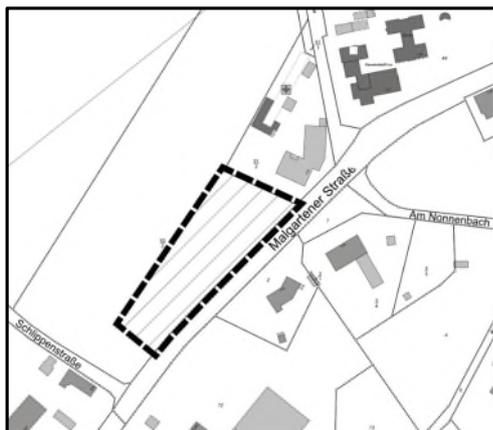


Abb.1 Geltungsbereich 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe

## 6 Rahmenplanung

### 6.1 Ziele der Raumordnung

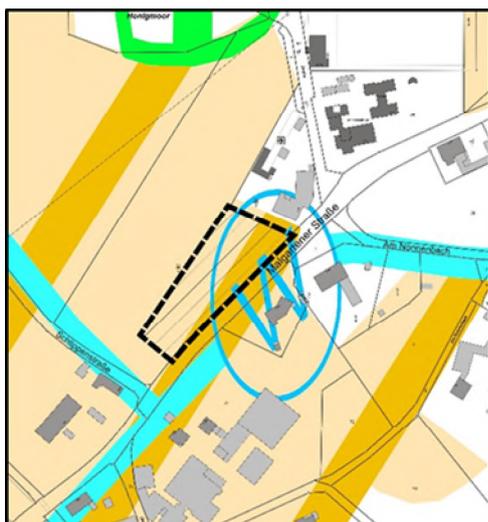


Abb. 2: Ausschnitte aus dem RROP (genordet, ohne Maßstab)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, die sich für die Stadt Bramsche aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP 2004) für den Landkreis Osnabrück ableiten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (D1.901 und D3.203) dargestellt. Ferner verläuft in der angrenzenden Straßenparzelle eine Fernwasserleitung.

## 6.2 Flächennutzungsplan

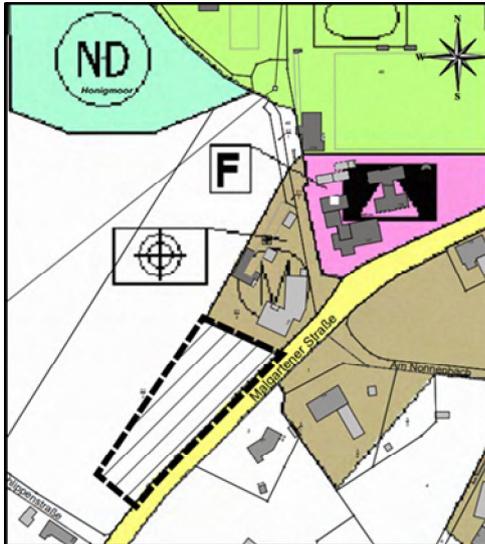


Abb. 3: Ausschnitte aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 1998 (genordet, ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt für das Plangebiet entlang der „Margaretenstraße“ landwirtschaftliche Fläche dar. Für die Ausweisung in diesem Bereich für einen Gemeinbedarfsfläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 7 Bestandsaufnahme



Abb. 4 Luftbild des Geltungsbereiches

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Freifläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche.

Der Ortsteil Epe ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Die unmittelbare Nähe des Plangebietes wird durch überwiegende Hofstellen und vereinzelte Wohnbebauung geprägt. Des Weiteren befindet sich in ca. 130 m Entfernung bestehende Gebäude wie, die Grundschule mit Sporthalle und eine Tennisanlage. In diesem Areal liegt auch das alte Feuerwehrgebäude.

Direkt angrenzend in westlicher Richtung befindet sich die ehemalige örtliche Gaststätte, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. In der Weiterer Umgebung befinden sich größere landwirtschaftliche Betriebe.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4901,00 m<sup>2</sup>.

## 8 Standortoptionen

Die vorhandenen Feuerwehrhäuser in Epe und Sögel n entsprechen nicht mehr dem Mindeststandard gem. DIN 14092 „Feuerwehrhäuser. Aufgrund des Flächenbedarfs kann der Arbeitsschutz auf den vorhandenen Flächen bzw. in der jetzigen Gebäudestruktur nicht realisiert werden. Für die Umsetzung eines neuen Gebäudes einschließlich Außenanlage wird eine Mindest Grundstücksfläche von 2900 m<sup>2</sup> benötigt. Die vorhandenen Feuerwehrgrundstücke weisen diese Größe nicht auf. Eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit zwischen beiden vorhandenen Standorten (Sögeler Straße / Riester Allee) ist nicht gegeben. Neben der Erreichbarkeit für die Feuerwehrmitglieder ist auch die Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes ausschlaggebend. Die sogenannte „Hilfsfrist“ beträgt 8 Minuten. Diese Frist bildet den Zeitraum von der Alarmierung bis zum Eintreffen der (ersten) Einsatzkräfte mit einem Feuerwehrfahrzeug ab.

An das Grundstück werden neben der erforderlichen Größe, einer guten Erreichbarkeit weitere Ansprüche gestellt. Nach Möglichkeit sollte das Grundstück eine zweiseitige Anbindung aufweisen, damit bei einer einseitigen Sperrung immer noch das Ausrücken der Feuerwehr gewährleistet ist. Die Hauptzufuhr sollte an einer Straße liegen, welche im Rahmen des Winterdienstes frühzeitig und regelmäßig geräumt wird.

Als Standortoption stand der Stadt Bramsche eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> in einer Sackgasse an der Malgartener Str. in unmittelbarer Nähe zum gegenwärtigen Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Epe zur Verfügung. Dieser Standort wurde aus Gründen der Zuwegung nicht realisiert. Durch die Zuwegung über die Sackgasse ist kein sicherer Dienstbetrieb zu gewährleisten. Bei einer Sperrung der Sackgasse wäre der Feuerwehreinsatz nicht mehr möglich. Durch die vorhandene Schule kann es zu einer Gefährdung der Schulkinder im Einsatzverkehr kommen. Das gleiche gilt für die Besucher und Nutzer der am Ende des Wendehammers liegenden Sportanlage. Darüber hinaus kann von diesem Standort aus das Stadtgebiet nicht qualifiziert versorgt werden.

Da im unmittelbaren Bereich noch weitere Fläche zur Verfügbarkeit standen wurde die Verkehrsanbindung optimiert, in dem die Anbindung des Feuerwehrhauses direkten an die Malgartener Str. erfolgt. Dadurch können die Auflagen wie Trennung der Verkehrswege von an- und abrückenden Feuerwehrangehörigen, Sicherstellung des zügigen An- / Ausrückens bei stärkerem Verkehrsaufkommen, Sicherstellung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr bei einer Sperrung der Sackgasse und Sicherstellung der Hilfsfrist im Ortsteil Sögel n erfüllt werden

Bei der Wahl des Standortes, in unmittelbarer Nähe des alten Feuerwehrstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass für die Einsätze der Feuerwehr und damit verbundenen Geräuschkulisse eine gewisse Akzeptanz in der Bevölkerung bereits gegeben ist. Die in unmittelbarer Nähe vorhandene alte Feuerwehr existiert seit 1935.

Die Einsätze der Feuerwehr dienen der Gefahrenabwehr und allgemeinen Ordnung wodurch diese nicht der TA Lärm Pflicht unterliegen.

Dieses ist aus der TA-Lärm Abschnitt 7.1. zu entnehmen. In Notsituationen (Brand- und Hilfeleistungen) sind Richtwertüberschreitungen durch die Anwohner hinzunehmen. Des Weiteren aus der TA-Lärm 7.1: Ausnahmeregelung für Notsituationen:

„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden.“

Die insbesondere im Nachtzeitraum mit Sicherheit eintretenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind daher von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Durch die Zusammenlegung der Feuerwehr Sögeln und Epe finden zukünftig voraussichtlich insgesamt 50 Einsätze im Jahr statt. Von den ca. 50 Einsätzen wird es sich voraussichtlich bei 10 Einsätzen um zeitkritische Einsätze handeln, bei denen blaues Blinklicht und Signalhorn verwendet werden. Die Einsätze sind um ca. 10 % höher durch den Zusammenschluss der beiden Ortsfeuerwehren. Viele Einsätze wurde bereits vorher zusammengefahren, da die Tauchgruppe immer aus Epe zu den Einsätzen von Sögeln dazu kam.

Da die Erhöhung in einem sehr geringen Maße stattfindet kann dieses vernachlässigt werden.

Gleiches gilt für den zusätzlichen Verkehr hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung des Feuerwehrhauses in Epe.

#### Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Berücksichtigung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge städtebaulicher Entwicklung. Dies unterstreicht die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Eine reine Innenentwicklung ist für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes im Bereich Epen / Segeln aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der mit einer Feuerwehr einhergehenden Verkehrs- und Geräuschentwicklung bzw. Einsatz des Martinshornes nicht möglich. Mit der Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögeln“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer „Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ an der Malgartener Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Feuerwehrgebäude und vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an die vorhandene Bebauung des Ortsrandes angeknüpft. Dadurch kann an die bereits vorhandene Erschließungsanlage „Malgartener Straße“ angeschlossen werden und eine bessere wirtschaftlich Ausnutzung erfolgen.

Für einen schonenden Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ sieht die Stadt vor, dass die zur Bebauung vorgesehene landwirtschaftliche Fläche in einem anderen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Bramsche dem Landwirt Ersatzflächen angeboten werden. Für die erforderlichen Ausgleichsflächen hinsichtlich des Eingriffes werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich findet im Zuge des Wegerandstreifenprojektes Sögeln statt, welches ausschließlich städtische Wegeseitenränder in Anspruch nimmt.

#### Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan 169 „Feuerwehr Epe-Sögeln“, der parallel zur 45. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes parallel zur Malgartener Straße von mindesten 9 hochstämmigen Eichen in einem Abstand von 9,0 m festgesetzt. Durch diese Eingrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und

Pflanzenwelt geschaffen. Durch die Pflanzung von größeren Bäumen ergibt sich eine kühlende Wirkung aufgrund von Beschattung der versiegelten Flächen und der Verdunstungskälte der Bäume.

Für die Oberflächenentwässerung sind Versickerungsmulden mit einer maximal 30 cm Einstauhöhe vorgesehen. Diese sollten mit Rasen begrünt oder mit Bodendeckern bzw. mit Gehölzen und Stauden bepflanzt werden. Hierdurch entsteht eine immergrüne, starkdurchwurzelte Vegetationsdecke. Die Anordnung der Versickerungsmulden zielt unter anderem auf die Klimaanpassung im Baugebiet ab. Durch die Verdunstungskälte des Wassers wird eine kühlende Wirkung erzielt. Innerhalb der Mulde, an der südwestlichen Grundstücksgrenze wird ferner eine durchgängige, 3 m breite, mindestens 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumarten gepflanzt.

Für den Klimaschutz enthält der Bebauungsplan weiter die Festsetzung vom Ausschluss fossiler Brennstoffe. Die Stadt Bramsche spricht sich in ihrem Klimakonzept für die Senkung des Energieverbrauches und somit auch die Reduzierung des THG-Ausstoßes im Stadtgebiet aus. Die Berücksichtigung energieeffizienter und -sparender Planung und Maßnahmen in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung sind unabdingbar. Da die Stadt Bramsche in diesem Bereich selber Bauherr ist soll damit die Umsetzung des Klimakonzeptes erfolgen. Somit kann ein Beitrag zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie zur Verlangsamung des Klimawandels geleistet werden.

## 9 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den angestrebten Nutzungen entspricht, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach der fortlaufenden Nummerierung handelt es sich um die 45. Flächennutzungsplanänderung.

Die anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche vor. Diese Darstellungsänderung ist die Vorbereitung, um im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung eines Feuerwehrhauses zu schaffen. Es handelt sich um eine Fläche in der Größe von ca. 4.901 qm.

## 12 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und die Vorschriften des § 1 a BauGB anzuwenden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durch zu führen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in der Lebensraumfunktion bzw. den Biotypen-Bestand sowie der weitere Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung die erheblichsten Beeinträchtigungen. Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich anhand des Osnabrücker Kompensationsmodell verbleibt im Plangebiet ein ökologisches Defizit von 3.824,50 Werteinheiten (WE). Durch den Nachweis von

3.903,40 WE im Rahmen des Ersatzflächenpools `Wegerandstreifenprojekt Engter/Sögeln der Stadt Bramsche kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden. Eine Benennung und Verortung der herangezogenen Einzelmaßnahmen sind dem Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes sowie dem Anhang zum Umweltbericht (tabellarische Auflistung und Lagepläne) zu entnehmen.

Wegerandstreifen sind ein wichtiger Baustein des Biotopverbundnetzes und dienen dem Erhalt der ehemals weit verbreiteten Ackerbegleitflora und –fauna. Im Rahmen des Wegerandstreifenprojektes dienen sie als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen. Auf Grundlage einer Biototypenkartierung geeigneter Flächen werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung entwickelt. Diese Maßnahmen umfassen, je nach Flächengröße und Lage, z.B. die Anlage von Ackersäumen mit regionalem Saatgut oder die Anlage von Strauch- und Baumreihen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für die Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Erhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (hier: Baufeldräumung) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben können.

## 10 Wassertechnische Voruntersuchung

Nach Möglichkeit soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück der zukünftigen Feuerwehr versickert werden, gem. Arbeitsblatt DWA 138.

## 11 Städtebauliche Daten

Für den Geltungsbereich der 45. Flächens Bebauungsplanes Nr. 169 „Feuerwehr Epe - Sögeln“ ergeben sich folgenden städtebauliche Werte:

Gemeinbedarfsfläche:	4.901 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich insgesamt:</b>	<b>4.901 m<sup>2</sup></b>

## 12 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	24.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung:	29.09.2022
Frühzeitige Beteiligung	07.10.2022 – 07.11.2022
Offenlegungsbeschluss:	20.06.2023
Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	05.07.2023
Durchführung der öffentlichen Auslegung:	12.07.2023 – 18.08.2023

Feststellungsbeschluss:

Die 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht, haben zum Feststellungsbeschluss in der Ratssitzung am 14.03.2024 vorgelegen.

Der Planentwurf und die Begründungen zur 45. Flächennutzungsplanänderung – Ortsteil Epe wurden von der Stadt Bramsche ausgearbeitet.

Bramsche, den

STADT BRAMSCHE  
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt -

---

Fachbereichsleiter

Bramsche, den

(Siegel)

---

Der Bürgermeister