

## 4. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ecklingerode

### Teilfläche Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“



### Teil C

### Begründung zur Satzung

(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: August 2024

Planungsbüro:



**Kellner und Partner**

**Beratende Ingenieure mbB**

Lindenbühl 5

99974 Mühlhausen



Thomas Dettenbach

Dipl.-Ing.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
1.2	Verfahren .....	5
1.3	Rechtsgrundlage .....	5
1.4	Bezug auf übergeordnete Planungen .....	6
2	Lage des Plangebietes .....	8
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebietes .....	8
2.2	Abgrenzung Geltungsbereich .....	9
3	Inhalt der 4. Änderung .....	11
3.1	Geplante Darstellung im Plangebiet .....	11
3.2	Erschließung des Plangebietes .....	11
4	Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode .....	12
5	Prüfung von Planungsalternativen .....	12

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP Ecklingerode mit Geltungsbereich .....	7
Abbildung 3: Überblick über den Geltungsbereich .....	8
Abbildung 4: Lage Plangebiet außerhalb der Wasserschutzgebiete, (Quelle: Kartendienst TLUBN) .....	9
Abbildung 5: Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Ecklingerode .....	10
Abbildung 6: Ausschnitt 4. Änderung FNP Ecklingerode mit Geltungsbereich .....	11
Abbildung 7: Potentialflächen in der Gemeinde Ecklingerode .....	12

### Anlagenverzeichnis

<b>Anlage 1</b>	Umweltbericht für die 4. Änderung Flächennutzungsplan für die Ortslage Ecklingerode (Teilfläche Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ Ecklingerode), (Verfasser: IB Kellner und Partner, von Juli 2024)
<b>Anlage 2</b>	Begründung für den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode (Verfasser: IB Kellner und Partner, von November 2022)
<b>Anlage 3</b>	Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode (Verfasser: IB Kellner und Partner, von November 2022)

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Grünfläche und einer Fläche für Landwirtschaft als Wohnbaufläche. Des Weiteren soll entlang einer Verkehrsfläche eine Fläche für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode.

Bei dem aufgestellten Plan zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ecklingerode handelt es sich nicht um einen rechtlich selbständig zu bewertenden Plan. Die Änderungen beziehen sich nur auf den gekennzeichneten Geltungsbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ (Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2021) und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ecklingerode sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 13 Bauplätzen geschaffen werden, um der Nachfrage nach attraktiven Wohngrundstücken zu entsprechen.

Die Entwicklung von Flächen für Wohnbebauung muss kontinuierlich fortgeführt werden, um Entwicklungsnachteile der Gemeinde Ecklingerode zu verhindern und die Bevölkerungsabwanderung zu stoppen. Nur wenn dieses Ziel gelingt, wird auch die weitere, sich in den letzten Jahren erfreulich positiv entwickelnde, gewerbliche und industrielle Entwicklung nachhaltig gefestigt und kann weiter ausgebaut werden.

Dabei spielt die Bereitstellung von attraktiven Standorten zur Wohneigentumsbildung eine zentrale Rolle, da hierdurch Ortsbindung, insbesondere junger, gut ausgebildeter Fachkräfte hergestellt werden kann. Ziel ist auch, abgewanderte Personen und Familien in die Region zurück zu holen. Dieser Trend hat sich in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer in den letzten Jahren deutlich verstärkt. Hierbei ist insbesondere die hohe Rückkehrerquote des Landkreises Eichsfeld zu erwähnen.

Ein weiterer maßgeblicher Faktor zur Schaffung neuer Wohnbauflächen ist darüber hinaus die unmittelbare Nähe der Gemeinde Ecklingerode zum benachbarten Mittelzentrum Duderstadt. Die Stadt Duderstadt (Niedersachsen) stellt dabei für die Region einen wichtigen Einzelhandels-, Versorgungs- und Wirtschaftsstandort dar. Ortspezifisch erfolgt eine landesübergreifende Symbiose aus Wohnen-Arbeiten-Versorgung innerhalb der Region Eichsfeld.

Besonders nennenswert ist dabei der in Duderstadt ansässige Weltmarktführer im Bereiche Prothetik, die Firma Otto Bock HealthCare Deutschland GmbH. Alleine die Firma Otto Bock beschäftigt am Standort in Duderstadt über 1600 Mitarbeiter. Neben diesem Unternehmen gibt es noch zahlreiche andere Betriebe und Gewerbe die in Duderstadt ansässig sind und in den letzten Jahren für ein gesundes Wirtschaftswachstum der Region Eichsfeld gesorgt haben (s. LSN Duderstadt Gewerbeentwicklung).

Neben dem Wirtschafts- und Arbeitsstandort spielt der Versorgungsaspekt eine weitere zentrale Rolle, welche Duderstadt als nächstgelegenes Mittelzentrum sehr gut erfüllt. Trotz des wachsenden Onlinehandels stellt die Duderstädter Innenstadt einen funktionierenden Einzelhandelsstandort dar. Ecklingerode gehört zum direkten Einzugsbereich.

Auch in Duderstadt ist die Nachfrage nach Wohnbauland ungebrochen hoch. Doch auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit konnten in einigen Duderstädter Ortsteilen geplante Erschließungsvorhaben nicht realisiert werden. Für Ecklingerode besteht daher die Chance auch Interesse bei Bauwilligen aus dem benachbarten Bundesland, der Region des Untereichsfelds (Raum Duderstadt), zu wecken.

Unter Annahme attraktivitätssteigernder Maßnahmen seitens der Gemeinde Ecklingerode, wie die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnbauland, geht die Gemeinde Ecklingerode daher bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung von einem Bestandserhalt aus. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnbauland, mit kurzen Wegen zu einer hochwertigen sozialen Infrastruktur sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten wird von verminderten Fortzügen sowie von der Rückkehr von Beschäftigten aus den alten Bundesländern ausgegangen.

In der VG Lindenberg/Eichsfeld besteht bereits seit Jahren Bedarf an Einfamilienhäusern für junge Familien. Aktuell stehen in der Gemeinde Lindenberg / Eichsfeld keine Bauplatzangebote für Einzelhäuser zur Verfügung, so dass es bereits zur Abwanderung, insbesondere junger Menschen, kam. Diesem Trend will und muss die Gemeinde entgegenwirken. In der Gemeinde Ecklingerode wurden zuletzt in den Jahren 1995 bis 1997 3 Bauplätze für Eigenheime erschlossen (ohne Bebauungsplan). Innerhalb der VG Lindenberg/Eichsfeld wurden zuletzt im Jahr 2019 Wohnbauflächen in der Gemeinde Wehnde erschlossen. Diese sind inzwischen vollständig belegt. Derzeit erfolgt die Erschließung von neuen Bauplätzen in der Gemeinde Berlingerode.

Die Entwicklung des Wohnflächenbedarfs ergab, dass trotz des vermeintlich stetig voranschreitenden Rückgangs der Bevölkerung, sich der Bedarf an Wohneinheiten langfristig erhöht. Grund dafür ist die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Bei 702 Einwohnern und 319 Haushalten im Jahr 2022 ergibt sich für die Gemeinde Brehme eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,20 EW/HH. Für das Jahr 2035 wird in einer Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik für Thüringen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 EW/HH prognostiziert. Unter Annahme der Haushaltsgröße von 1,89 EW/HH und der 1. Bevölkerungsprognose der Gemeinde Brehme von 640 Einwohnern im Jahr 2035 (vgl. TLS) ergeben sich 339 Haushalte. Dies entspricht einem Zuwachs von 20 Haushalten.

Die Leerstandsquote von unter 1 % und die wenigen bestehenden Baulücken decken nicht die notwendige Mobilitätsreserve in den Wohnungsbeständen. Da die Schwerpunkte der Leerstände und Baulücken im Dorfkern zu finden sind und zum Teil aus problematischen Eigentumskonstellationen resultieren sowie nicht verkaufswillige Eigentümer haben, stehen sie kurzfristig weder als Mobilitätsreserve noch zur Bedarfsdeckung zur Verfügung. Die nachhaltige Entwicklung des Ortskernes wird weiterhin Gegenstand der Ortsbildgestaltung sein. Eine vollständige Erschließung dieser Baulücken ist wie o. g. durch die nicht verkaufswilligen Eigentümer sowie die Zerstörung des vor allem im Brehmeuferbereich eher aufgelockerten Ortsbildes nicht möglich und aus ökologischen Gesichtspunkten daher keineswegs erstrebenswert.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung von ca. 13 Bauplätzen auf einer Fläche von 1,5 ha vor. Unter der Annahme von 20 zusätzlichen Haushalten bis 2035 und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> ergäbe sich ein Bedarf von 1,6 ha potenzieller Bauflächen, ohne Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs von Mehrfamilienhäusern. Die Gemeinde Ecklingerode sieht daher im Rahmen ihrer Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für die Bauleitplanung städtebaulichen Handlungsbedarf, um Voraussetzungen für die weitere

Bebauung zu schaffen und damit die Wohnraumsituation zu verbessern. Zur Eröffnung des Wohnbaugebietes im Mai 2024 waren bereits 5 von 13 Grundstücken verkauft.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das örtliche Gebiet städtebaulich zu ordnen und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauplätzen wird entsprochen.

## 1.2 Verfahren

Die Gemeinde Ecklingerode verfügt seit 1999 über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bescheid vom 22.03.1999). Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 20.10.2000 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und am 07.12.2000 mit der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.04.2003 rechtswirksam.

Ein 3. Änderungsverfahren wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Ihberg“ eingeleitet aber nicht zum Abschluss gebracht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ecklingerode hat in seiner Sitzung am 04.06.2021 den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan sowie den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ beschlossen.

Es erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ Ecklingerode (Genehmigung der Satzung 27.02.2023).

Aufgrund von Verfahrensfehlern bei der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine zeitliche Verschiebung des Parallelverfahrens.

## 1.3 Rechtsgrundlage

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß folgenden gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## 1.4 Bezug auf übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft. Gemäß Grundsatz G 2-1, RP-NT, soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Zu sichern ist dabei die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Fläche für gewerbliche Nutzungen.

Demgemäß ist das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern.

Das Vorhabengebiet liegt im Außenbereich mit Anbindung an die Ortslage und stellt insoweit die Anbindung zum Innenbereich dar. Es steht den Grundsätzen des RP-NT nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Tourismus Eichsfeld aber nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Er tangiert nachfolgend aufgelistete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:

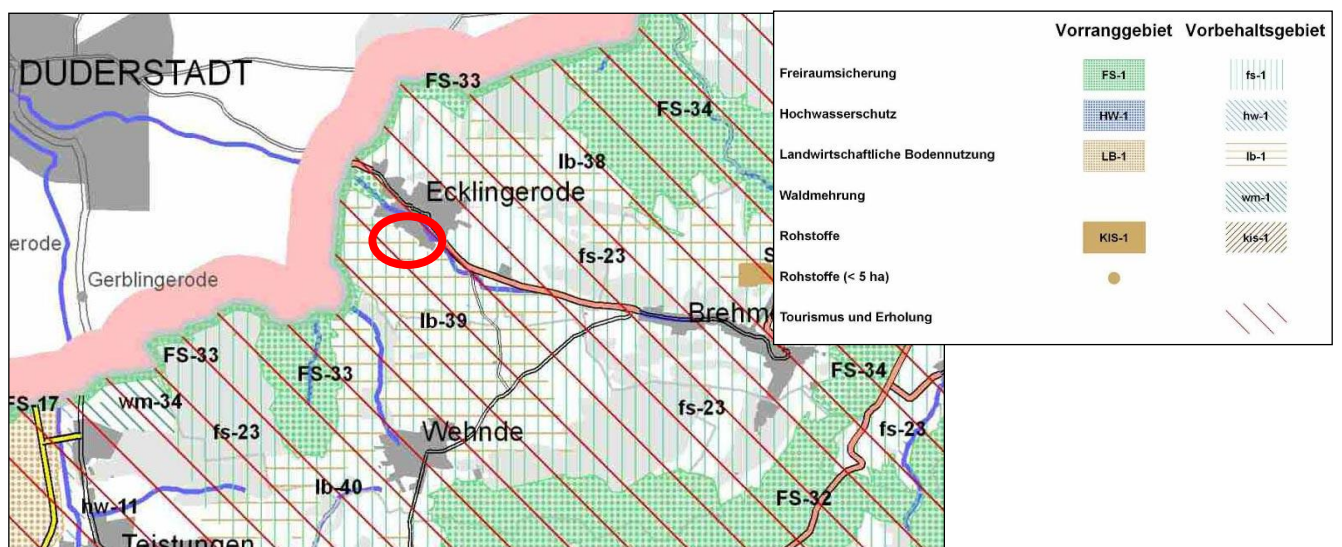


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT im Gemeindegebiet um Ecklingerode vorzufinden:

#### Freiraumsicherung

- Vorranggebiet: Grenzstreifen zwischen Teistungen und Ecklingerode (FS-33)  
Waldgebiet um Wanderhütte Soolbachtal u. Sonnenstein (FS-34)
- Vorbehaltsgebiet: Ohmgebirge / Harzvorland (fs-34)

#### landwirtschaftliche Bodennutzung

- Vorbehaltsgebiet: zwischen Ecklingerode und Brehme (lb-38)  
zwischen Ecklingerode und Wehnde (lb-39)

## 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Ecklingerode verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP, 2. Änderung, rechtswirksam 11.04.2003).

Im FNP der Ortslage Ecklingerode ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) und Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenland“ (nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen und grenzt direkt an Wohnbauflächen an.

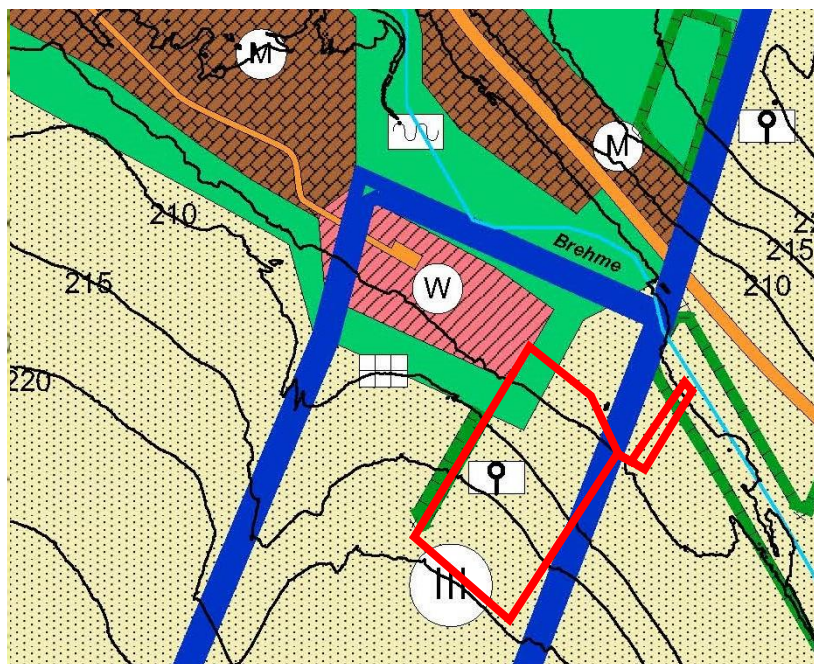


Abbildung 2: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP Ecklingerode mit Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode erfolgt im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei erfolgt eine zeitliche und inhaltliche Koordinierung des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, welche sich auch in der Erfassung der Baulücken und Potentialflächen von Ecklingerode widerspiegelt.

Am 04.06.2021 erfolgte, in derselben Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ecklingerode zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.



## **2 Lage des Plangebietes**

### **2.1 Räumliche Einordnung des Plangebietes**

Ecklingerode liegt im Nordwesten des Landkreises Eichsfeld und unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld. Naturräumlich ordnet sich Ecklingerode in das Nordthüringer Buntsandsteinland ein.

Die VG Lindenberg / Eichsfeld ist zentral gelegen und es bestehen die folgenden Verkehrsverbindungen:

Bundesstrasse 247 mit Anschluss an die B446 in Duderstadt (an B27 in Ebergötzen, in Göttingen an die A7) sowie an die L1009 in Richtung Heiligenstadt. Die A38 ist über Leinefelde-Worbis direkt zu erreichen. Eine Anbindung an das Bahnnetz mit Anschluss nach Halle, Kassel, Erfurt und Gotha steht in Leinefelde zur Verfügung.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Ecklingerode mit regionaltypisch prägenden Erscheinungsbildern dar. Als Grundzentrum dient Teistungen der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an zentralen Einrichtungen.

Mit Stand 2020 leben in Ecklingerode 705 Einwohner. Die Gemeinde verfügt seit 2021 über einen neuen Kindergarten, sowie über eine Vielzahl an Clubs und Vereinen. Soziale Einrichtungen, Ärzte und Schulen befinden sich in den Nachbarorten der VG Lindenberg /Eichsfeld sowie im nahegelegenen Mittelzentrum Duderstadt und sind über den ÖPNV gut erreichbar.



**Abbildung 3: Überblick über den Geltungsbereich**

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Flächen mit Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Gartengrundstücke, Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden von 205 bis 220 m ü DHHN92 gleichmäßig an.

Das Gebiet ist nicht für das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sowie als Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Weiterhin befindet sich das Gebiet in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet oder einem Naturpark. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich laut der Offenlandbiotopkarte und der Schutzgebietskarte keine geschützten Biotope oder Naturdenkmäler.



Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet (s. Abb. 4) und ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Zuge der 3. Änderung des FNP erfolgt dazu eine Aktualisierung.

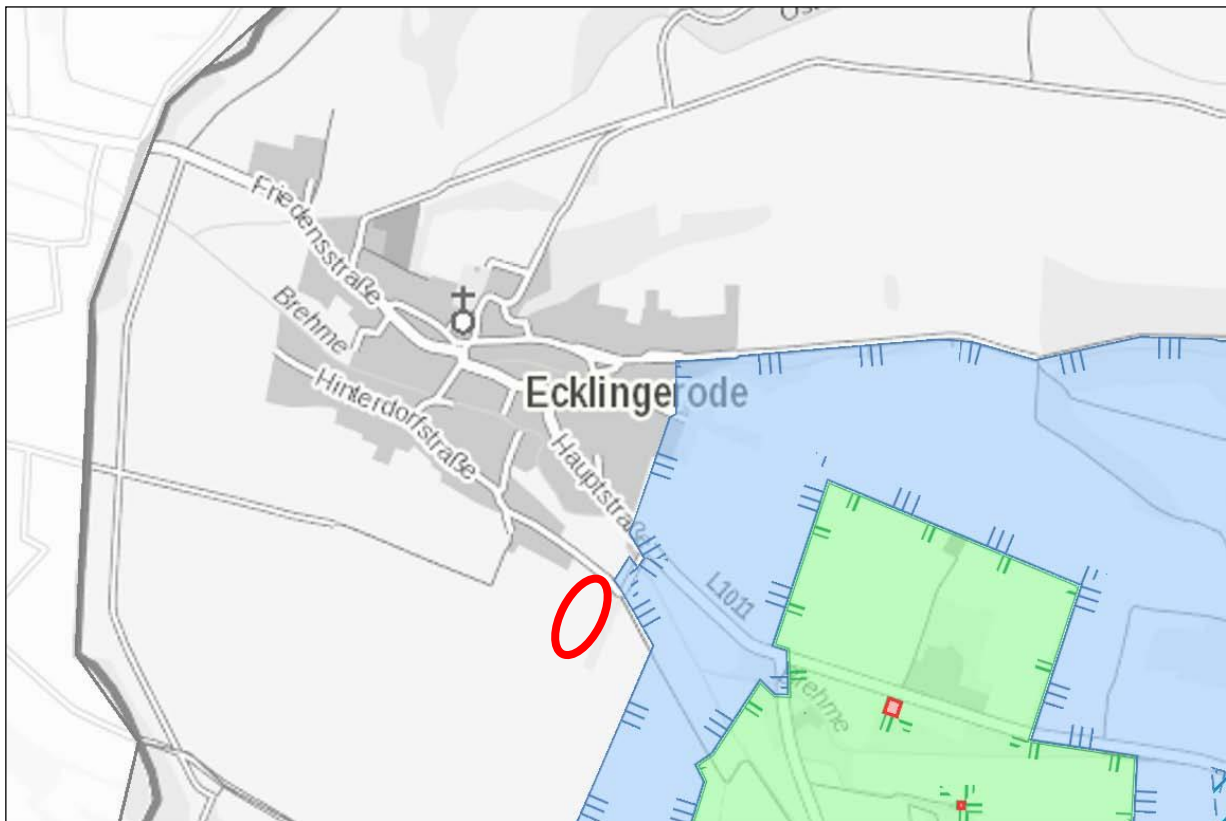


Abbildung 4: Lage Plangebiet außerhalb der Wasserschutzgebiete, (Quelle: Kartendienst TLUBN)

## 2.2 Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südöstlich der Ortslage von Ecklingerode an der Hinterdorfstraße. Neben der Verkehrsfläche wird das Gebiet durch bebaute Wohn- und Gartengrundstücke, Streuobstobstwiesen und Acker- bzw. Grünflächen eingegrenzt.

Zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes noch eine weitere Fläche mit einbezogen, auf welcher die externe Maßnahme aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan umgesetzt wird.



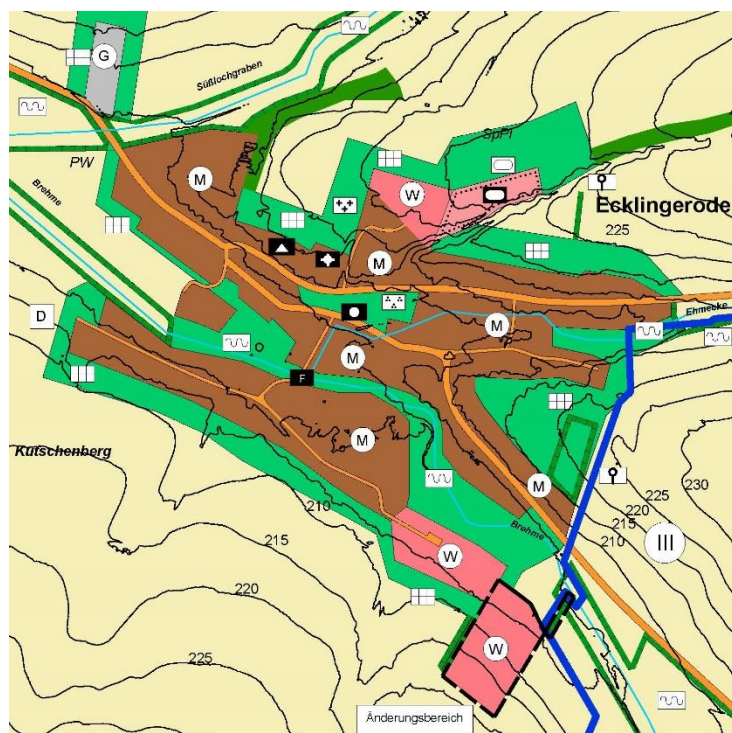
Abbildung 5: Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Ecklingerode

### **3 Inhalt der 4. Änderung**

#### **3.1 Geplante Darstellung im Plangebiet**

Das Konzept der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist auf dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode abgestimmt. Im Wesentlichen sollen südlich der „Hinterdorfstraße“ Wohnbauflächen dargestellt werden. Des Weiteren erfolgt die Kennzeichnung einer Fläche für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Darstellung des Verlaufs der Trinkwasserschutzzone erfolgt nach den neusten Erkenntnissen.



**Abbildung 6: Ausschnitt 4. Änderung FNP Ecklingerode mit Geltungsbereich**

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplan ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“, das örtliche Gebiet städtebaulich zu ordnen und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde für die Entwicklung von Wohnbauplätzen wird entsprochen.

#### **3.2 Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die nördlich angrenzende „Hinterdorfstraße“ erschlossen, welche sich südöstlich der Ortslage von Ecklingerode befindet. Eine direkte Zufahrt über den nördlichen kommunalen Wirtschaftsweg erfolgt aufgrund des Ausbaugrades nicht.

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser Elektroenergie, Gas, Telekommunikation) erfolgt über die Verkehrsflächen bis zum Grundstück. Es hat ein Neuanschluss zu den vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Hinterdorfstraße“ zu erfolgen.



## **4 Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode**

Parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Strange“ Ecklingerode. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen Erläuterungen zum geplanten Vorhaben, der genauen Erschließung mit Lageplan der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Allgemeine Wohngebiet, einem Hydrologisches Gutachten und auch Erläuterungen zum Wohnflächenbedarf.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Im Strange“ ist ebenfalls Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 3). Die darin festgesetzte externe Maßnahme wurde mit in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ecklingerode aufgenommen.

## **5 Prüfung von Planungsalternativen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Im Strange“ der Gemeinde Ecklingerode gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Die untersuchten Alternativstandorte sind, wie nachfolgend aufgeführt, aufgrund äußerer Faktoren (Verkehr, Gewerbenutzung, Schutzgebiete) für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht geeignet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere mögliche Alternativstandorte auf Eignung geprüft. In der nachfolgenden Abbildung erfolgt die Darstellung von Potentialflächen für mögliche Wohnbebauung.



**Abbildung 7: Potentialflächen in der Gemeinde Ecklingerode**

### **Entwicklung der Potenzialfläche 1 (Größe 0,42 ha)**

Die Potenzialfläche 1 liegt am westlichen Ende der Hinterdorfstraße und grenzt nördlich an die Brehme sowie östlich und südlich an die vorhandene Bebauung. Die Fläche (ca. 0,42 ha) ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Eine weitere Bebauung muss auf Grund der privaten Gartenanlage ausgeschlossen werden.

#### Entwicklung der Potenzialfläche 2 (Größe 0,32 ha)

Die Potenzialfläche 2 hat eine Größe von ca. 0,32 ha und liegt am nördlichen Rand von Ecklingerode, gegenüber der Sportanlage. Südlich grenzt diese an die vorhandene Bebauung an. Die Fläche wurde für den Bau der neuen Kindertagesstädte ausgewiesen.

#### Entwicklung der Potenzialfläche 3 (Größe: ca. 1,85 ha)

Die Potenzialfläche 3 liegt am südlichen Rand von Ecklingerode und parallel zur Hinterdorfstraße. Die Erschließung der Potenzialfläche müsste über den südöstlichen Ausläufer der Hinterdorfstraße erfolgen. Auf Grund hoher zu erwartender Erschließungskosten (keine direkte Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur), sowie die nicht Verfügbarkeit der Flurstücke 168 und 169, Flur 3 in der Gemarkung Ecklingerode, auf Grund fehlender Mitwirkungsbereitschaft seitens des Flächeneigentümers, welche zwingend zur Erreichbarkeit des Gebietes benötigt wurden, entfällt diese als Potenzialfläche zur Entwicklung für Wohnbauland.

#### Entwicklung der Potenzialfläche 4 (Größe: ca. 1,1 ha)

Die Potenzialfläche 4 befindet sich nördlich des geplanten Wohngebiets zwischen der „Hinterdorfstraße“ und dem Verlauf der Brehme.

Über diese Fläche verläuft oberirdisch ein Niederspannungskabel. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um ökologisch wertvolles Feuchtland, welches die Herstellung eines sicheren Baugrunds erschwert.

Die Potenzialfläche 4 wird als Entwicklungsfläche für Bauland ausgeschlossen, da neben den v. g. Bedingungen auch zusätzlich keine Flächenverfügbarkeit durch den Grundstückseigentümer besteht.

#### Fazit zu den Potenzialflächen

Die Potenzialflächen 1 und 2 wurden im Jahr 2021 bereits bebaut und somit einer Entwicklung zur Verfügung gestellt. Die Potenzialfläche 3 wurde bereits in der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ecklingerode als Entwicklungsfläche aus der Planung herausgenommen. Gründe hierfür sind neben hohen Erschließungsaufwendungen zudem die Nichtverfügbarkeit von Flächen, die insbesondere zur Anbindung des Gebietes an den Bestand unabdingbar sind. Auch bei der Potenzialfläche 4 zeigen der oder die Flächeneigentümer keine Verkaufsbereitschaft.

Die allgemeine Bereitschaft der meisten Eigentümer zur Entwicklung oder Veräußerung ihrer Grundstücke ist in Ecklingerode als eher gering zu bewerten. Die Nichtverfügbarkeit von Flächenpotenzialen steht somit der Entwicklung der Gemeinde Ecklingerode entgegen. Daher ist

es für die Gemeinde ausschlaggebend, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Strange“ eine hohe Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer und darüber hinaus günstige Erschließungsbedingungen bestehen. In der Anlage zum Baulückenkataster (Anlage X) erfolgt die tabellarische Aufstellung der Flächen und eine Begründung für die Nicht-Verfügbarkeit dieser.

Anderweitige Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.