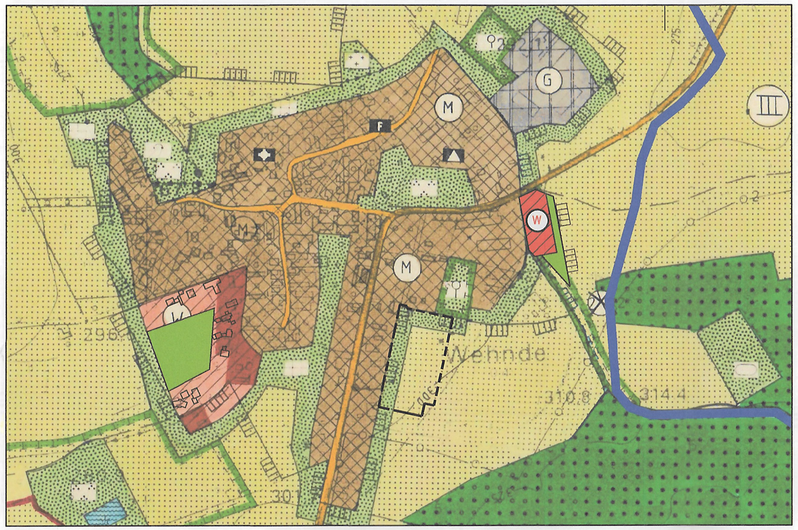
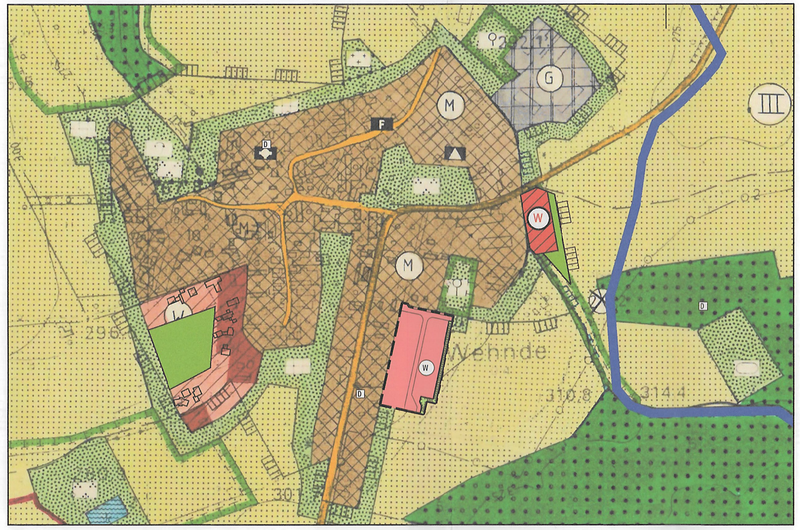
Flächennutzungsplan vor der 2. Änderung



Flächennutzungsplan nach der 2. Änderung



Verfahrensvermerke 2. Änderung Flächennutzungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ in der Ortslage Wehnde gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2022 (Stand 05/2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit vom 15.08.2022 bis zum 16.09.2022 zu den Sprechzeiten Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2023 (Stand 03/2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2024 (Stand 06/2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit vom 10.04.2026 bis zum 13.05.2026 zu den Sprechzeiten Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.07.2026 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat in seiner Sitzung am 14.07.2026 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung 03/2026 gem. § 5 BauGB festgestellt.

Wehnde, den 22.09.2026

.....
Bürgermeisterin

Siegel

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 5090-224-4621/4247-3-4120311/2026

Weimar, den 02.11.2026

9. Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ für die Ortslage Wehnde wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom 22.09.2026 vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 02.11.2026 (AZ 4210-3-4120311/2026..) erteilt.

Wehnde, den 05.11.2026

.....
Bürgermeisterin

Siegel

10. Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ für die Ortslage Wehnde wird hiermit ausgefertigt.

Wehnde, den 05.11.2026

.....
Bürgermeisterin

Siegel

11. Die Genehmigung zur 2. Änderung zum Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ für die Ortslage Wehnde, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung am 06.11.2026.. ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Wehnde, den 09.11.2026

.....
Bürgermeisterin

Siegel

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB und PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)

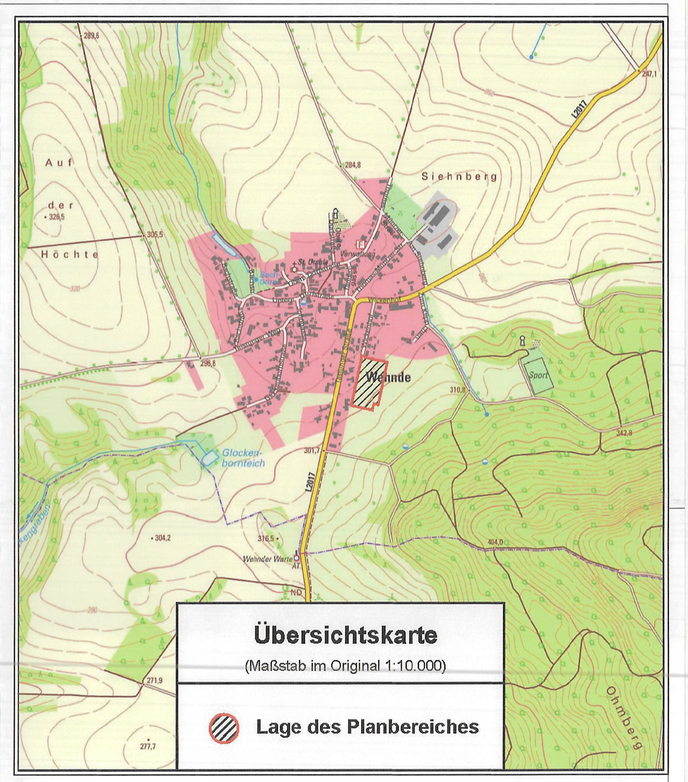
2. Sonstige Planzeichen

2.1 Bereich der 2. Änderung, (Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Zum Ohmberg")

Grundlage der 2. Änderung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehnde, genehmigt mit Bescheid vom 22.03.1999 sowie die 1. Änderung mit Stand 03/2018. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum genehmigten Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, etzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert und § 54 a neu eingefügt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juli 2026 (GVBl. S. 150, 151).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Juli 2026 (GVBl. S. 150, 160)



Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
03	Öffentliche Auslegung	03/2026	C. Vogler
02	Eintragungen aus 2. Trägerbeteiligung	09/2024	C. Vogler
01	Eintragungen aus 1. Trägerbeteiligung	06/2024	C. Vogler

Bauvorhaben/Objekt:
2. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ in Wehnde
37339 Wehnde, LK Eichsfeld

		Datum:	Name:
Bearbeitet:		07/2026	C. Vogler
Gezeichnet:		07/2026	C. Vogler
Geprüft:			V.o.

Auftraggeber:
Gemeinde Wehnde
Untere Dorfstraße 2
37339 Wehnde

Hinweis: - Satzung -

Maßstab: 1:5.000

Planinhalt:
Planzeichnung (Stand 07/2026)

Proj.-Nr.:

Plan-Nr.: 1

KVU
AI GmbH
ENTWURF – PLANUNG – BAULEITUNG
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Begründung mit Umweltbericht

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

Bebauungsplan Nr. 3
Wohngebiet „Zum Ohmberg“

Wehnde

Landkreis Eichsfeld

Stand: 07/2026

Bearbeiter:
C. Vogler
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger
Gemeinde Wehnde
Untere Dorfstraße 2
37339 Wehnde

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
1. Verfahren 2
2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich 3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich 3
2.2. Lage des Plangebietes 3
3. Veranlassung und Ziel der Planung 4
3.1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung 4
3.2. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl 5
4. Übergeordnete Planung 5
4.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 5
4.2. Regionalplanung 6
4.3. Flächennutzungsplan 9
5. Umweltbericht 11
5.1. Maßnahmen des Naturschutzes 11
5.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 12
5.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 12
Anlage 1 – Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ zzgl. Begründung mit Umweltbericht 13

1. Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehnde wurde am 22.03.1999 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.04.1999 rechtskräftig geworden. Im Jahr 2018 erfolgte für die Ortslage die 1. Änderung des F-Planes an zwei Teilbereichen der Ortslage.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ am südöstlichen Rand der Gemeinde erfolgt eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat in seiner Sitzung im Mai 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet „Zum Ohmberg“ gefasst. Zu diesem Zeitpunkt erfüllte der B-Plan die Voraussetzungen einer Aufstellung gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). In diesem Zuge sollte auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 erfolgen.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 – 4 CN 3/22 wurde entschieden, dass der § 13b BauGB nicht mit mehr angewendet werden darf. Begonnene Planverfahren könnten möglicherweise nach § 215a BauGB zu Ende geführt werden, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Da es sich im vorliegenden Fall um eine vollkommene unversiegelte Fläche handelt, die bebaut werden soll, wird auf das reguläre zweistufige Verfahren gewechselt. In Absprache mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt, kann die bisherige Trägerbeteiligung, welche noch im Rahmen einer Berichtigung durchgeführt wurde, als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gesehen werden. Die aktuelle Beteiligung erfolgt somit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Es ist dabei anzumerken, dass sich große Teile der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Unterlagen des Bebauungsplanes beziehen und maßgeblich auch von dort entnommen worden sind. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist als Anlage beigefügt. Er wurde mit Datum vom 26.09.25 durch den Landkreis Eichsfeld genehmigt.

Bei dem aufgestellten Plan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehnde handelt es sich nicht um einen rechtlich selbständig zu bewertenden Plan. Die Änderungen beziehen sich nur auf den gekennzeichneten Geltungsbereich.

2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ 37339 Wehnde, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Wehnde
Flur 3: Flurstücke 452/21*; 452/23* (*anteilig betroffen)

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Wehnde - Stand 06/2024 entnommen.

Er wird begrenzt:

- im Norden - Ortslage Gemeinde Wehnde
- im Westen - Ortslage Gemeinde Wehnde
- im Süden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche

2.2. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Wehnde befindet sich im Landkreis Eichsfeld, im Einzugsbereich der Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt (in ca. 28 km Entfernung) und Leinefelde-Worbis (in ca. 20 km Entfernung) sowie des Mittelzentrums Duderstadt in Niedersachsen (in ca. 8km Entfernung). Das Grundversorgungszentrum Teistungen liegt benachbart in ca. 12km Entfernung.

Im Norden grenzt die Gemeinde Wehnde an die Gemeinde Ecklingerode und Brehme und im Süden an die Gemeinde Tastungen und Teistungen.

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil des Eichsfeldkreises, nordwestlich von Leinefelde-Worbis. Die Gemeinde Wehnde befindet sich in der Verwaltungsgemeinschaft „Lindenberg/Eichsfeld“.

Das Gemeindegebiet Wehnde umfasst eine Fläche von ca. 971 ha Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Wehnde, im direkten Anschluss an die Ortslage.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,03 ha auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 291 m ü. NHN und steigt nach Südosten auf ca. 302 m ü. NHN hin an.

Die gesamte Fläche des Plangebietes, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wehnde und steht für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung

des Gesamtvorhaben ist daher realistisch. Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3. Veranlassung und Ziel der Planung

3.1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Für die Entwicklung einer Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht wichtig bzw. sogar erforderlich, dass eine geordnete Planung in Form von Bauleitplänen, Ziele wirtschaftlicher, kultureller und siedlungsorientierter Grundzüge absteckt.

Unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung der Wohngebietsneuansiedlung in Wehnde wurden in den letzten Jahren viele Anstrengungen unternommen. Alle neu ausgewiesenen Grundstücke wurden vergeben. Eine weitere Nachfrage ist dennoch vorhanden, welche seitens der Gemeinde durch vorliegende Anfragen bestätigt wird. Aufgrund des stetigen Bedarfes an Baugrundflächen und der Nichtabdeckung infolge fehlender Flächen im Innenbereich des Ortes, wächst der Siedlungsdruck auf den Außenbereich.

Die Verantwortlichen der Gemeinde sehen sich zunehmend in die Verantwortung gedrängt, geeignete und erfolgversprechende Maßnahmen einzuleiten. Hier bietet sich die vorgesehene Erweiterungsfläche idealerweise an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ortsansässige Bürger aus der Gemeinde Wehnde die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Flächen als Bauland bebauen zu können. Ziel ist auch, abgewanderte Personen und Familien in die Region zurückzuholen. 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.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken (11 Stück), um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Wehnde entgegenzukommen und für die kommenden 8 - 10 Jahre abzusichern. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen im Anschlussbereich einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße mit einer vorhandenen Wohnbebauung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet „Zum Ohmberg" soll u. a. die bauplanerische Zulässigkeit hierfür geregelt werden.

Zusätzlich zu den genannten Planungen wird parallel für die Gemeinde Wehnde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.2. Standortalternativen, Gründe für die Standortwahl

Die städtebauliche Entwicklung in dem überplanten Gebiet ist nur mit Vorteilen zu bewerten, weil die umliegende Bebauung bereits städtebauliche Vorgaben macht. Neben der einfachen Erschließung durch die bereits vorhandene Straße „Wickenhof", bietet dieser Standort die erforderlichen Eigentumsverhältnisse. Zudem kommt die bestehende Nachfrage von Bauland. Für dieses neue Wohngebiet gibt es bereits potentielle Bauwerber. Insgesamt ist eine Entwicklung von Bauland in der Gemeinde Wehnde, auf Grund der mehrfachen Nachfrage, dringend notwendig.

Der Bedarf an neuem Wohnbauland in Wehnde wird durch diese bereits vorhandenen Bauwerber belegt. Andere Möglichkeiten bestehen nicht.

Im Rahmen der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung zum Standort „Zum Ohmberg" wurden mögliche Alternativstandorte untersucht und dem nunmehr gewählten Standort der Vorzug gegeben, da sowohl von den räumlichen Anforderungen als auch aus fachlichen Gesichtspunkten dies die günstigste Lösung darstellt. Es wird hier auf den Punkt 3.4 Städtebauliche Belange der Begründung zum B-Plan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg" verwiesen.

4. Übergeordnete Planung

4.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potenziale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert. Am 04.07.2014 trat das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 in Kraft.

Konkrete Aussagen werden für die Gemeinde Wehnde nicht getroffen, da sich das LEP 2025 auf der Ebene des Freistaates Thüringen und seiner Landkreise bewegt.

Allerdings können übergeordnete Ziele und Grundsätze für die Gemeinde in Bezug auf die Siedlungsentwicklung entnommen werden:

- Wehnde befindet sich im Einzugsbereich der Mittelzentren Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis und des Grundzentrums Teistungen. Mittelzentren sollen in ihrer Funktionalität erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. (G 2.2.10) Grundzentren sollen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten die Daseinsvorsorge sichern und ggf. ausbauen. (2.2.12 G)
- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. (2.4.1 G) Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme" folgen. (2.4.2 G)
- Den Gemeinden soll der Erhalt und die Eigenentwicklung gewachsener Strukturen ermöglicht werden. Dabei soll der Siedlungsentwicklung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden.
- In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. (2.5.1 G)

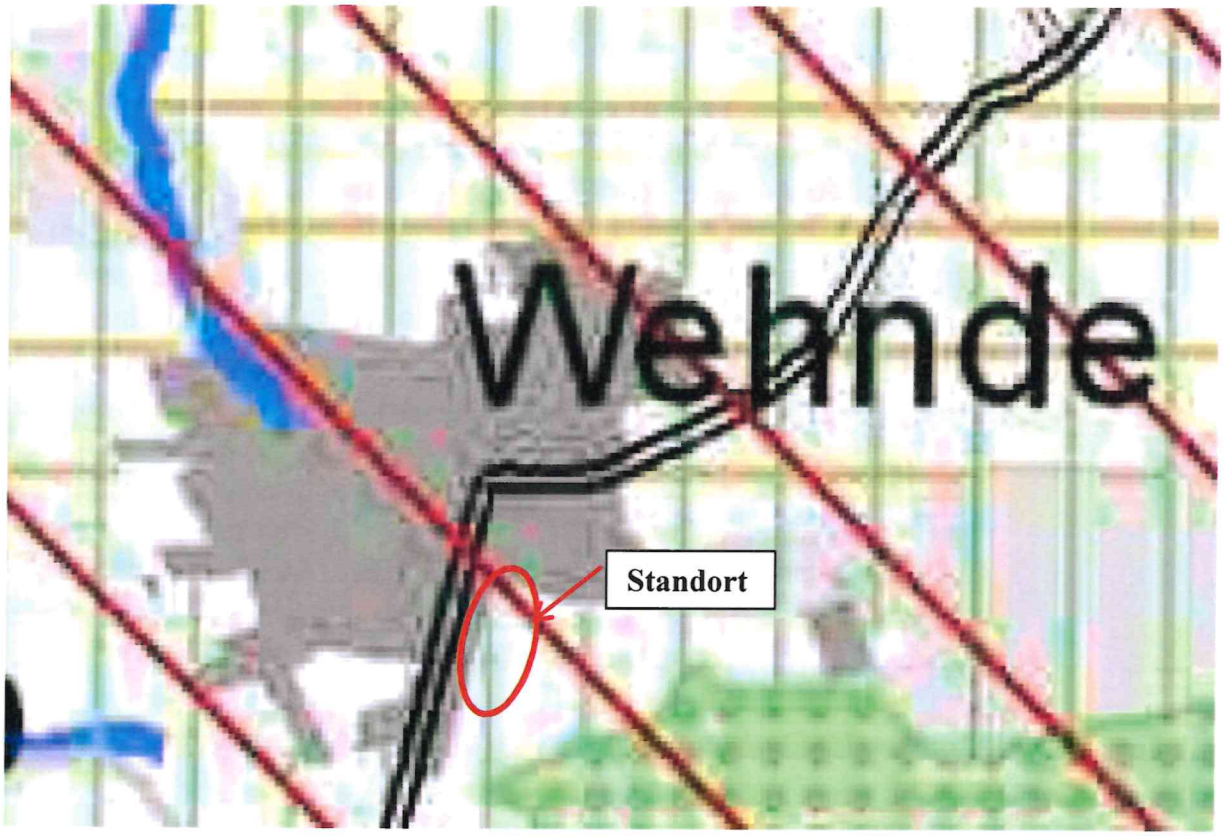
Konkretere Raumordnungsziele sind im Regionalplan Nordthüringen definiert.

4.2. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung werden durch den Regionalplan Nordthüringen festgesetzt.

Der Standort liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung "Eichsfeld" und im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-23).

Der RP-NT befindet sich gerade in der Fortschreibung. Im Entwurf des neuen RP-NT (ERP-NT, Beschluss Nr. 33/01/2018 der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen vom 30.05.2018) entfällt die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

> G 4.19
> In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung dient dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktion der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes). Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung sind großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Abrundung der Ortslage in westlicher Richtung, ist davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Die Entwicklung am Standort Wehnde hat gezeigt, dass ein Bedarf in diesem Standortraum für Wohnbebauungen besteht. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb

der Ortslage zur Ansiedlung verfügbar bzw. erschließbar. Das liegt an der beengten Struktur innerhalb der Ortslage und den zum größten nicht zum Verkauf stehenden Freiflächen.

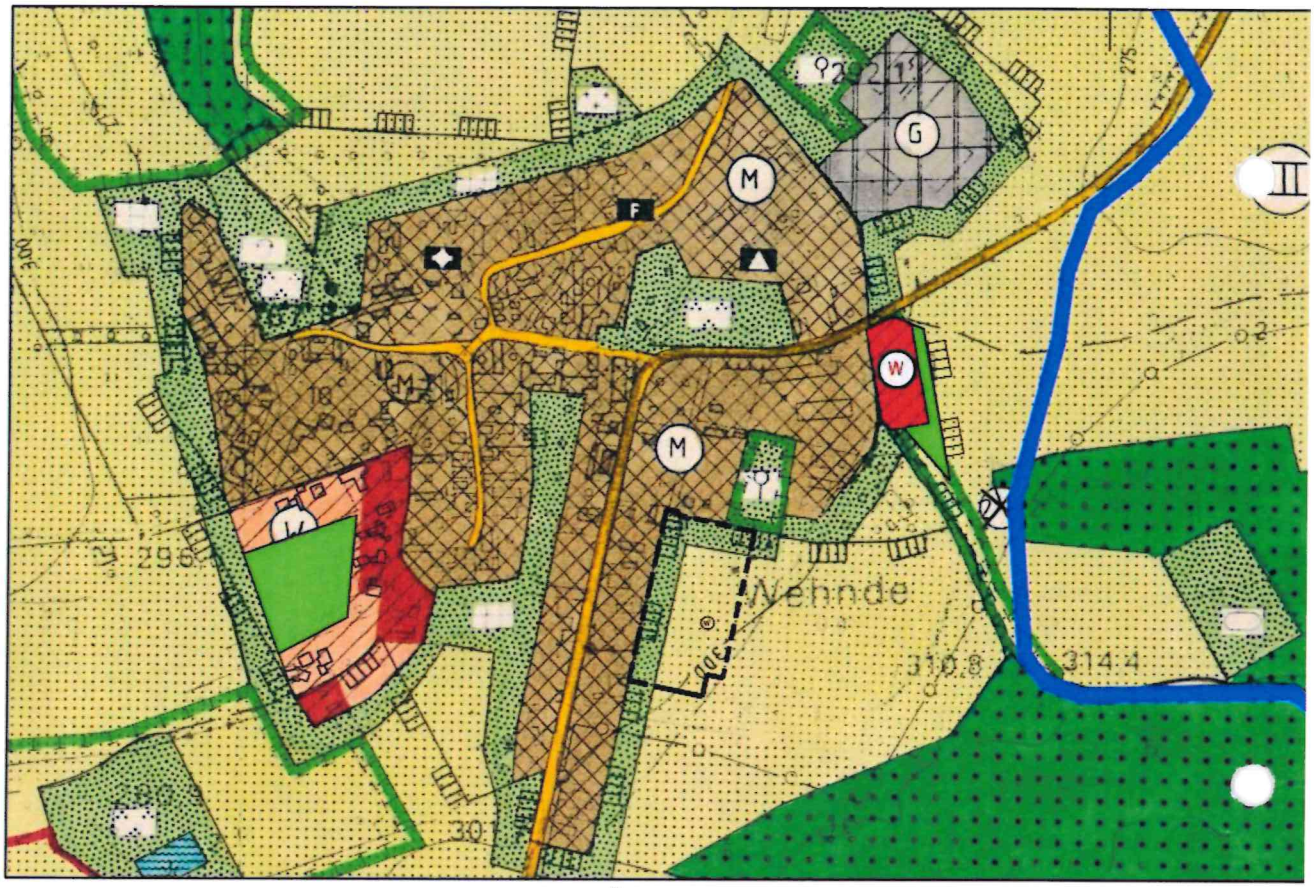
Das Defizit an Baugrundstücken wird seitens der bauwilligen jungen Bevölkerung seit Jahren beklagt. Mit einer Abwanderung ist zu rechnen und eine Schwächung der Gemeinde Wehnde ist zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung der Ortslage an diesem Standort zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Wehnde geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehnde wurde am 22.03.1999 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.04.1999 rechtskräftig geworden. Im Jahr 2018 erfolgte für die Ortslage die 1. Änderung des F-Planes. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ gab es hierzu keine Änderungen.



Auszug Flächennutzungsplan (1. Änderung) Gemeinde Wehnde
Karte: maßstabsloser Auszug

In der Planzeichnung des F-Planes und auch in der 1. Änderung, wird die jetzt neu überplante Wohnbebauungsfläche als Grün und landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ der Gemeinde Wehnde erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei erfolgt eine zeitliche und inhaltliche Koordinierung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

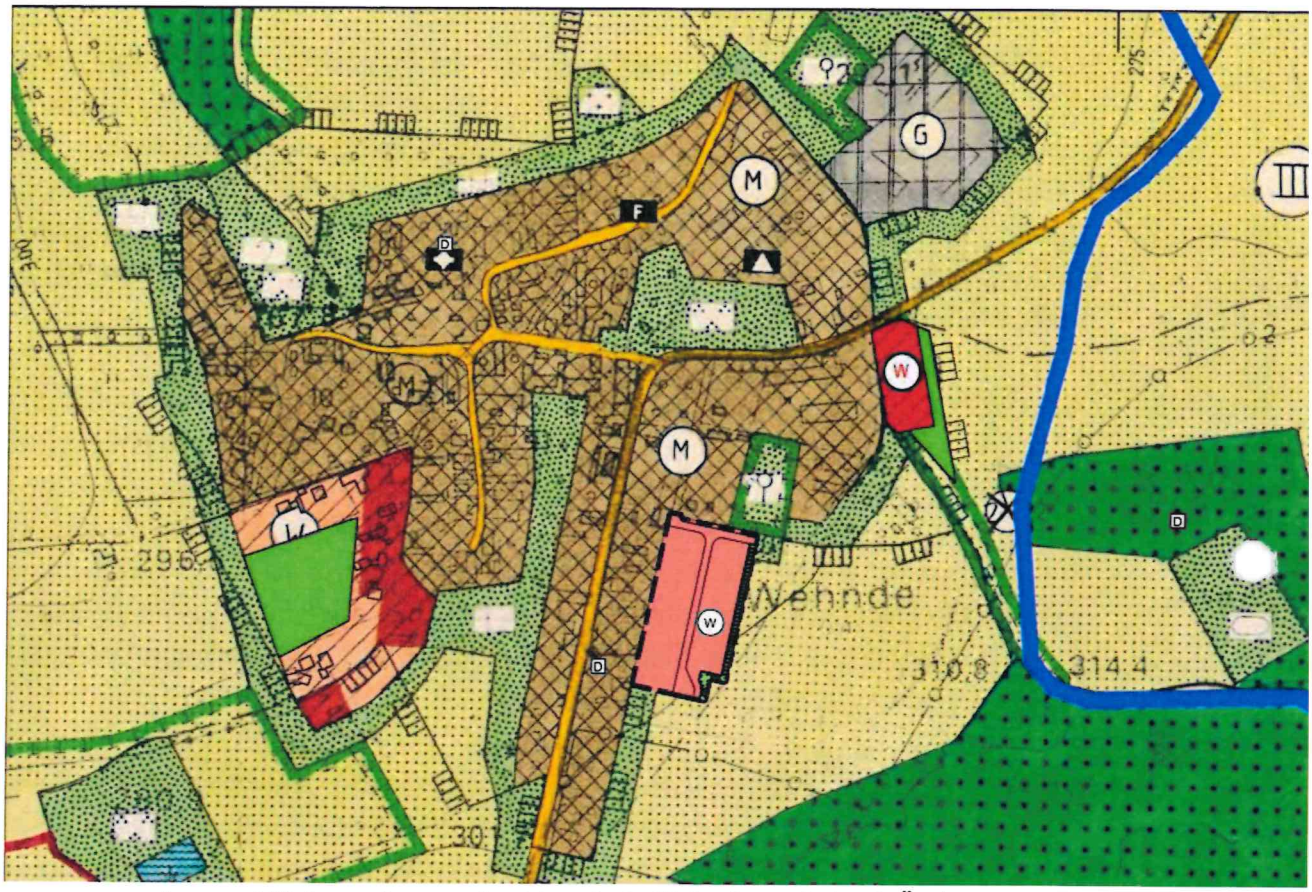
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für die Gemeinde Wehnde dringend erforderlich. Bisher ist die Gemeinde Wehnde entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen von einer konstanten Bevölkerungsentwicklung mit einer konstanten Geburtenrate geprägt. Dieses ist eindeutig der gleichmäßigen bedarfsgerechten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland geschuldet. Nur bei genügend bedarfsgerechtem Wohnraum bleiben die Menschen in ihrer Heimat, auch wenn sie vielleicht lange Wege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Gemeinde Wehnde steht dabei in direkter Konkurrenz zu den wenige Kilometer entfernten Dörfern in Niedersachsen (rings um Duderstadt, Göttingen und Northeim). Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen. Da viele Eichsfelder hier arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) „daheim“ keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt in den niedersächsischen Bereich ausweichen. Diese Menschen sind dann für die Gemeinde Wehnde und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Wehnde ist die Umsetzung dieses Bebauungsplanes daher dringend erforderlich. Da innerorts alle Möglichkeiten zur Schaffung von Allgemeinen Wohnraum und Mietwohnraum ausgeschöpft sind und freie Häuser/Wohnungen immer sehr schnell wieder belegt sind, würde dieses auch zur weiteren Wohnraumverknappung und damit zur Erhöhung der Mietpreise führen. Dies endet, wie beschrieben, letztlich im Wegzug des mobilen (jüngeren) Bevölkerungsteiles.

Der Entwurf des Bebauungsplans, durch den ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die Abweichung ist nicht mehr von dem Entwicklungsgebot gedeckt. Folglich bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Bereich der geplanten Änderung wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Wehnde nach der 2. Änderung
Karte: maßstabsloser Auszug

Der Bebauungsplan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ i.S. des § 8 BauGB wird aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

5. Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Zum Ohmberg“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detailierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung eventueller Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung mehr als ausreichend ist.

5.1. Maßnahmen des Naturschutzes

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und des zugehörigen Umweltberichts sind bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

5.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde das Baurecht für den Neubau des Allgemeinen Wohngebietes gefährdet werden. Eine Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen (Grünland) und eine Flächenversiegelung durch den Neubau würden nicht stattfinden. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten.

5.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan inkl. 1. Änderung sieht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ der Gemeinde Wehnde gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Die untersuchten Alternativstandorte (Punkt 3.4 Städtebauliche Belange der Begründung zum B-Plan) sind aufgrund äußerer Faktoren für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht geeignet.

Ziel ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundstücke und Verkehrsflächen rechtsverbindlich städtebaulich zu ordnen und eine Erschließung und Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

aufgestellt: Uder 07/2026

C. Vogler
AI GmbH KVU

Anlage 1 – Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3 – Wohngebiet „Zum Ohmberg“ zzgl. Begründung mit Umweltbericht