

Landgemeinde Am Ohmberg, Landkreis Eichsfeld · 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan)  
Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“ im Ortsteil Bischofferode, Bereich Weißenborner Straße

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

---

## **2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan)**

Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel  
mit der Zweckbestimmung  
„Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“  
im Ortsteil Bischofferode,  
Bereich Weißenborner Straße

**der Landgemeinde Am Ohmberg  
Landkreis Eichsfeld**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

### **1. Rechtsgrundlage**

Die Aufstellung der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan) zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt im Ortsteil Bischofferode, Bereich Weißenborner Straße der Landgemeinde Am Ohmberg erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit der Bekanntmachung rechtswirksam.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 2. Teiländerung des FNP berücksichtigt wurden, und der Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2. Anlass und Ziel der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der gemeindlichen Planung. Ziel des FNP ist eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der gemeindlichen Entwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Planungsanlass für die 2. Teiländerung des FNP war der auf der Grundlage eines Antrages des Unternehmens IBO Consult, Projektentwicklung und Vermietungs GmbH, 98630 Römhild, gefasste Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Am Ohmberg vom 08.12.2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich.

Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 vor. In diesem ist der Bereich der 2. Teiländerung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hierzu erfolgte im Jahr 2019 die 1. Teiländerung durch Ausweisung dieser Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.

## **3. Planungsalternativen**

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Entsprechend dieser gesetzlichen Maßgaben wurden im Vorfeld der 2. Teiländerung des FNP durch die Landgemeinde Am Ohmberg Alternativstandorte in vergleichbarer städtebaulich integrierter Lage geprüft.

Innerhalb der kompakten und dicht bebauten Ortslage von Bischofferode stehen keine Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Der bestehende Penny-Markt an der Südseite der Neuen Straße liegt zwar zentral, eine Erweiterung des Marktstandorts ist jedoch am Altstandort nicht möglich.

Aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Bischofferode und der kompakten städtebaulichen Struktur ist der Penny-Markt an der Neuen Straße für viele Einwohner fußläufig erreichbar. Da der Markt an der Neuen Straße aufgegeben wird, konnte in räumlicher Nähe in einer Entfernung von ca. 250 Meter an der Weißenborner Straße ein neuer Standort gefunden werden, welcher zwar in Randlage zum Ortskern liegt, jedoch eine ebenso gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Nahezu die gesamte Ortslage liegt in einer Entfernung von unter einem Kilometer zum neuen Marktstandort.

Als weitere Standorte hatte die Gemeinde zuvor folgende Standortalternativen geprüft:

- Standort 1: Die westlich des Altstandorts an der Neuen Straße gelegene Fläche verfügt über eine ausreichende Größe. Die Fläche befindet sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Die Fläche ist für den mit dem Pkw den Markt anfahren den Kundenverkehr schlecht erreichbar.
- Standort 2: Die an der Mittelgasse gelegene Fläche befindet sich in zentraler Lage im Ortskern. Die Fläche ist von Wohnhäusern umgeben und es verläuft ein Bachlauf durch das Grundstück. Die Fläche ist für den fußläufigen Verkehr gut erreichbar und für den mit dem Pkw den Markt anfahren den Kundenverkehr schlecht erreichbar.
- Standort 3: Der an der Aufbaustraße gelegene Standort befindet sich in Randlage, ist jedoch gut in die umgebende Wohnbebauung integriert. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer Lärmbelastung der Anwohner zu rechnen. Eine ÖPNV-Anbindung ist nicht gegeben.
- Standort 4: Die an der Neuen Straße auf dem Grundstück der Eisfelder Landfleischerei gelegene Fläche befindet sich direkt gegenüber dem Altstandort des Penny-Marktes. Seitens des Eigentümers besteht keine Verkaufsbereitschaft; das Grundstück ist zudem zu klein.
- Standort 5: Das an der Bahnhofstraße direkt an den Kreisverkehr angrenzende Grundstück ist zu klein.
- Standort 6: Die an der Holunger Straße (Landesstraße 1011) westlich an einen Garagenkomplex angrenzende Fläche wird ackerbaulich genutzt. Dieser Standort befindet sich in größerer Entfernung zum Ortskern und wäre aufgrund dessen fußläufig weniger gut erreichbar. Für den Standort konnte zudem keine Grundstücksverfügbarkeit erreicht werden.

#### **4. Planinhalt**

Die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung von Landwirtschaftsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“ (SO H). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,44 Hektar.

#### **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der Aufstellung der 2. Teiländerung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt,
- Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet.

Die Umweltprüfung zur 2. Teiländerung des FNP beschränkt sich hierbei auf die Betrachtung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderung der Gebietsausweisung von Landwirtschaftsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>“.

Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, der Alternativenprüfung und der Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt für die 2. Teiländerung des FNP im Umweltbericht in tabellarischer Form (siehe dort Seite 46 Tabelle 1).

#### **6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen**

Bei der Aufstellung der 2. Teiländerung des FNP wurden folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gemäß BauGB durchgeführt:

## **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 12. Juli 2024 bis zum 13. August 2024.

Im Parallelverfahren wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Von den 33 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 17 Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Hinweise oder Anregungen gegeben.

Hinweise und Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden durch folgende Behörden und Verbände gegeben:

- Thüringer Landesverwaltungsamt:  
26.07.2024 und 11.06.2025
- Landratsamt Eichsfeld:  
01.08.2024 und 17.06.2025
- Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum:  
17.07.2024 und 22.05.2025
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz:  
17.07.2024 und 05.06.2025
- Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr - Nord:  
14.08.2024 und 24.06.2025
- LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH:  
30.07.2024 und 17.06.2025
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland:  
16.05.2025
- Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.:  
31.07.2024

Die seitens der o.a. Behörden und Verbände erhobenen Forderungen und gegebenen Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet und durch die Erstellung von Gutachten fachlich untersetzt.

## **6.2 Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf)**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des FNP gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12. Mai 2025 bis 18. Juni 2025. Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Von den 33 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Verbänden wurden insgesamt 22 Stellungnahmen abgegeben.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurden die Grundzüge der Planung nicht berührende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen sowie klarstellende Anpassungen in der Plandarstellung vorgenommen.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 20. August 2025 wurden die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und der Feststellungsbeschluss zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Am Ohmberg wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.10.2025, Az.: 5090-340-4621/4226-3-277134/2025 genehmigt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07.11.2025 erlangte die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan) der Landgemeinde Am Ohmberg Rechtswirksamkeit.

Wand  
Bürgermeister