



# **LANDGEMEINDE AM OHMBERG**

**Landkreis Eichsfeld**

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

Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel  
mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt  
im Ortsteil Bischofferode,  
Bereich Weißenborner Straße

**Teil 1**

## **Begründung**

**Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im August 2025

Landgemeinde „Am Ohmberg“  
2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan)  
Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung  
Lebensmittelmarkt im Ortsteil Bischofferode, Bereich Weißenborner Straße

## **BEGRÜNDUNG**

August 2025

---

Verfahrensträger:

**Landgemeinde Am Ohmberg**

Fleckenstraße 49

37345 Am Ohmberg

Planverfasser:

**Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

Titelbild: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des  
Freistaates Thüringen

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.  
Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage  
erforderlich ist.



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Einordnung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass / Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025), geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungs- programms Thüringen 2025	6
4.2	Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	8
4.3	Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT-Entwurf 2018)	10
4.4	Landschaftsplan	11
4.5	Schutzgebiete	11
<b>5.</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Beachtung der Umweltbelange</b>	<b>17</b>

### **ANLAGEN:**

- Planzeichnung 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes – Feststellungsexemplar
- BBE Handelsberatung GmbH  
Auswirkungsanalyse  
Verlagerung des Penny-Lebensmittelmarktes in 37345 Bischofferode  
in den Weißenborner Straße  
Erfurt, 28.11.2024



## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan) der Landgemeinde Am Ohmberg erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der Änderung vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die 2. Änderung des (fortgeltenden) Flächennutzungsplans der Gemeinde Am Ohmberg für den OT Bischofferode erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“.

Es liegt somit ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 und die Aufstellung der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt.

## **2. Räumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg. Im Norden und Osten schließen sich Landwirtschaftsflächen an, westlich grenzt der Gebäudekomplex der Staatlichen Regelschule „Dr. Hermann Iseke“ an. Südlich schließt sich die bebaute Ortslage des Ortsteils Bischofferode an. Zwischen der bebauten Ortslage und dem Plangebiet sowie dem Schulkomplex verläuft das Fließgewässer zweiter Ordnung „Bode“.

Der in der Flur 1 der Gemarkung Bischofferode gelegene räumliche Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,44 Hektar (vgl. Abb. 1).

## **3. Planungsanlass / Planungsziel**

Planungsanlass ist 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 22.02.2022 zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Das Unternehmen ist Eigentümer der Fläche und beabsichtigt, dort den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zzgl. einer Bäckereifiliale mit einer Fläche von 73 m<sup>2</sup> und einem Außensitzbereich mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> zu errichten.



## BEGRÜNDUNG

August 2025

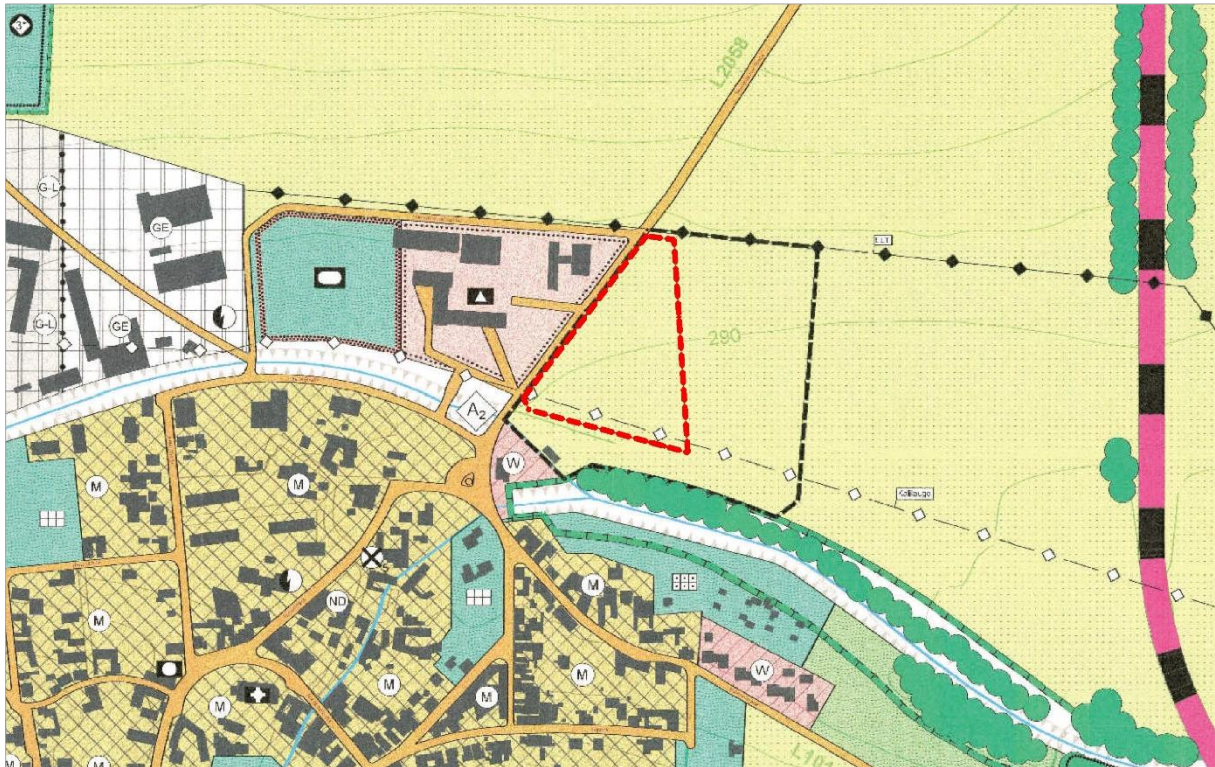


Abb. 1: Ausschnitt aus der rechtswirksamen 1. Änderung Flächennutzungsplan (schwarz gestrichelte Linie) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 2. Teiländerung (rot gestrichelte Linie)

Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Dieser wurde im Jahr 2019 mit der 1. Teiländerung bearbeitet und genehmigt. Im Teilbereich 4 der 1. Teiländerung liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Neubau eines Penny Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“.

Der Teilbereich 4 war im FNP 1996 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der 1. Teiländerung 2019 erfolgte für den Teilbereich 4 eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Der in der Neuen Straße im Ortsteil Bischofferode bestehende Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von 596 m<sup>2</sup> (einschließlich Windfang, Vorraum der Leergutannahme und Backshop) dient seit ca. 20 Jahren der Nahversorgung des Ortsteils Bischofferode. Inzwischen zeigt sich, dass die bestehende Marktgröße gegenüber Mitbewerbern nicht konkurrenzfähig ist. Da die an der Neuen Straße zur Verfügung stehende Grundstücksfläche im Hinblick auf die Grundstücksgröße (4.236 m<sup>2</sup>) und den Grundstückszuschnitt nicht ausreichend ist, um ein erweitertes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs und eine an die aktuellen Bedarfe der Barrierefreiheit angepasste Gestaltung des Marktes zu erreichen, soll mit der Verlagerung des Marktstandorts durch Errichtung eines Neubaus an der Weißenborner Straße die Nahversorgung des Ortsteils Bischofferode langfristig gesichert werden.

## BEGRÜNDUNG

August 2025

Planungsziel ist es somit, vor dem Hintergrund der nicht gegebenen Erweiterungsmöglichkeit des an der Neuen Straße bestehenden Penny-Marktes mit 596 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Neubau mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – ergänzt durch eine Bäckereifiliale mit Café und Imbiss einschl. Außensitzbereich – die Nahversorgung des Ortsteils Bischofferode zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer des Marktstandorts an der Neuen Straße in einem Schreiben gegenüber der Gemeinde erklärt, den Standort für eine Wohn- und Tagespflegeeinrichtung nachnutzen zu wollen. Diese Nachnutzung harmoniert mit dem direkt südwestlich angrenzenden, durch den gleichen Grundstückseigentümer errichteten Gebäude der DRK-Tagespflege „Glück auf“ an der Neuen Straße 4. Somit ist sichergestellt, dass mit der Verlagerung des Penny-Marktes die Gesamtverkaufsflächen im Ortsteil Bischofferode nur um die beabsichtigte Erweiterungsfläche des Marktes zunehmen werden.

Zugleich kann durch die seitens des Eigentümers geplante Nachnutzung des Altstandorts das Entstehen eines städtebaulichen Missstands infolge des Leerstands des Lebensmittelmarktes nach dessen Verlagerung ausgeschlossen werden. Der Altstandort befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, sodass es für die geplante Nachnutzung voraussichtlich nicht der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes bedarf, um am Altstandort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025), geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025

Gemäß Karte 2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. 12 vom 30.08.2024), liegt die Gemeinde Am Ohmberg im Raum „Nördliches Thüringen“ als einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen gemäß Grundsatz G 1.1.2: *„In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (Erläuterungstext zum LEP 2025, Lesefassung, S. 11, Hervorhebung im Originaltext)

In der Begründung zum Grundsatz 1.1.2 führt der Freistaat Thüringen aus, dass die Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen bzw. der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren in benachbarten Ländern gekennzeichnet sei. Weiter heißt es dort, dass der Raum „Nördliches Thüringen“ *„mit dem Oberzentrum Nordhausen ergänzt um die lagebedingten Potenziale insbesondere in Bezug auf das Oberzentrum Göttingen über sehr gute Voraussetzungen (verfügt), die*



## BEGRÜNDUNG

August 2025

*stabile demografische und wirtschaftliche Entwicklung zu festigen und bestehende Defizite im Bereich Leinefelde-Worbis/Bleicherode/Nordhausen zu überwinden.“ (a.a.O., S. 12)*

Der Gemeinde Am Ohmberg ist gemäß Karte 2 des LEP 2025 dem Grundversorgungsbereich der Landgemeinde Sonnenstein zugeordnet. Gemäß Grundsatz 2.3.3 G des LEP 2025 sollen die „Grundversorgungsbereiche ... die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung bilden“. (a.a.O., S. 35)

Da die Planfläche des Lebensmittelmarktes die für eine Grundversorgung zur Deckung des örtlichen Bedarfs festgelegte Fläche von maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um 73 m<sup>2</sup> (Bäckereifiliale) zzgl. 35 m<sup>2</sup> Außensitzbereich überschreitet, ist das Planvorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, welches dem Ziel 2.6.1 Z des LEP 2025 entgegensteht.

Gemäß diesem Ziel ist die „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ... nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“ (a.a.O., S. 49, Hervorhebung im Original)

In der Begründung zum Ziel 2.6.1 Z führt das LEP 2025 unter anderem aus, dass zur Sicherung einer möglichst wohnungsnahen und barrierefreien Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, eine Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion erforderlich sein kann (a.a.O., S. 50)

In diesem Kontext wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH untersucht, ob mit dem geplanten Vorhaben eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte einhergeht und ob der Einzugsbereich wesentlich über das Gemeindegebiet der Gemeinde Am Ohmberg hinausgeht. In der zur Verlagerung des im Ortsteil Bischofferode ansässigen Lebensmittel-Discountmarktes erstellten Auswirkungsanalyse vom 28.11.2024 wurde zunächst geprüft, ob im Ortsteil Bischofferode (und in dem mit einem Edeka-Markt ausgestatteten Ortsteil Großbodungen) Potenzialflächen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs zur Verfügung stehen. Dazu führt das Gutachten aus: „In Bezug auf Potenzialflächen stehen in beiden Ortskernen auf Grund der überwiegend geschlossenen Gebäudekante sowohl der Bischofferöder Hauptstraße (Bischofferode) als auch der westlichen Fleckenstraße (Großbodungen) und auch der verdichteten Bebauung angrenzender Straßenzüge augenscheinlich keine Baulücken oder Freiflächen für eine Neubebauung und Nutzung mit Einzelhandel zur Verfügung. Es ist eine fast durchgehende Bestandsbebauung mit Wohnhäusern vorhanden, so dass die Errichtung von größeren Handelsbetrieben faktisch nicht möglich ist.“ (a.a.O., S. 11, Hervorhebung im Original)



## BEGRÜNDUNG

August 2025

Weiter hält der Gutachter fest, dass im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Am Ohmberg kein Nahversorgungszentrum vorhanden ist (vgl. a.a.O., S. 12)

In dem Gutachten heißt es, dass mit Blick auf das Gesamtangebot im Lebensmittelhandel in der regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuften Gemeinde Sonnenstein mit ca. 4.300 Einwohnern der dort ansässige Edeka-Markt mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche *„auch im Zusammenspiel mit einem kleineren Getränkemarkt und vereinzelt kleinteiligen Ladenhandwerkern bei Weitem die örtliche Nachfrage der Gemeinde nach Lebensmitteln nicht abdecken (könne), der Großteil der Nachfrage fließt an umliegende Angebotsstandorte ab. Hierbei bindet u.a. auch der Penny-Markt in Bischofferode als nächstliegender Angebotsstandort bereits heute Konsumenten aus der Gemeinde Sonnenstein; ferner fließt Kaufkraft – auch zukünftig – vor allem nach Duderstadt, Bad Lauterberg und Bad Sachsa in Niedersachsen ab. Mit der Verlagerung und Attraktivierung des Penny-Marktes geht keine Erschließung neuer Marktgebiete einher, der Einzugsbereich von Penny bleibt unverändert.“* (a.a.O., S. 18)

*„In Bischofferode und in den Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebiets sind keine zentralen Versorgungsbereiche ausgebildet, eine Schädigung dieser schutzwürdigen Bereiche ist folglich nicht möglich. Darüber hinaus geht mit dem Penny-Vorhaben kein Abbau von verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einher, zumal Penny selbst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für Bischofferode übernimmt.“* (a.a.O., S. 33 f.)

Das Gutachten ist dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

### 4.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die Landgemeinde am Ohmberg mit der Ortslage Bischofferode liegt gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des RP-NT im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist gemäß Karte 1-1 dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein zugeordnet und liegt an dessen südöstlichem Rand. Südwestlich und südlich grenzen die Grundversorgungsbereiche des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis und des Grundzentrums Breitenworbis an.

Da der Ortsteil Bischofferode keine zentralörtliche Funktion besitzt, ist in der 2. Teiländerung des FNP für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 liegt die Gemeinde Am Ohmberg im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ (vgl. Abb. 2).

Im Norden wird die Ortslage von Bischofferode durch das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-25 „um Bischofferode bis Neustadt“ begrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt an das Vorranggebiet an.



## BEGRÜNDUNG

August 2025

Durch den Ortsteil Bischofferode verläuft der Gewässerlauf des Fließgewässers zweiter Ordnung „Bode“. Gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 wird der Ortsteil Bischofferode durch das südöstlich gelegene Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-11 „Bode bis zur Mündung in die Wipper“ nicht berührt. Der westliche Bereich des Ortsteils wird durch das gleichnamige Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-8 berührt.

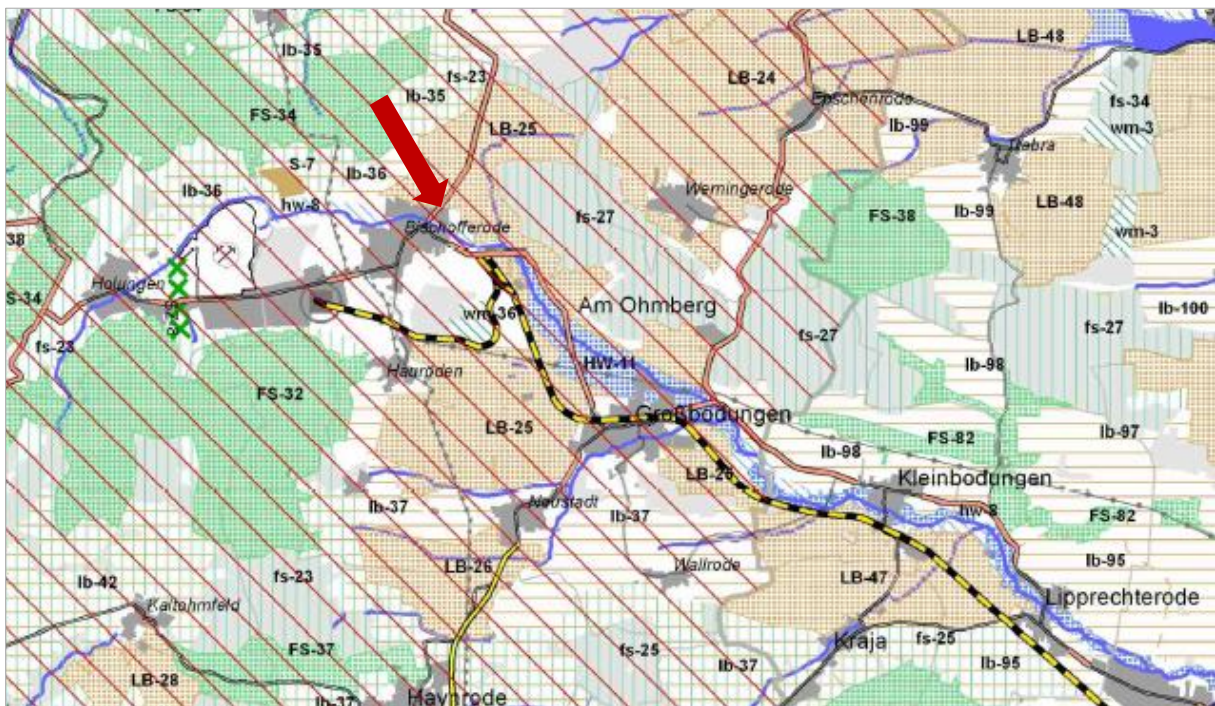


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen 2012.

Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes.

Durch Bischofferode führen die Landesstraßen L 1011 und L 2058 als gemäß Ziel Z 3-3 des RP-NT regional bedeutsame Straßenverbindungen: „Mit den ... Regional bedeutsamen Straßenverbindungen ist die Verbindung zwischen den benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern.“ (RP-NT 2012, S. 18 f.) Als Trassensicherung/-freihaltung Schiene weisen die Raumnutzungskarte sowie die Karte 3-1 Verkehr im Grundsatz G 3-5 die stillgelegte Schienenverbindung Bleicherode-Ost – Bleicherode – Großbodungen – Bischofferode einschließlich der Gleisanlagen zum Gewerbepark „Glückauf“ aus (vgl. RP-NT 2012, S. 15 f.).

## BEGRÜNDUNG

August 2025

Grundlage für die Trassensicherung ist gemäß Begründung zum Grundsatz G 3-5 unter anderem das Regionale Güterverkehrskonzept Nordthüringen: „Auf den stillgelegten Schienenverbindungen erfolgt für eine Anbindung von bedeutenden Gewerbe- und Industriestandorte mit dafür notwendiger Schieneninfrastruktur eine raumordnerische Trassensicherung ..., um bei Bedarf Güter, für die eine Bahnaffinität gegeben ist, transportieren zu können ... Am Standort Bleicherode werden Kali-Düngemittel hergestellt. In Bischofferode wurde ein Holzheizkraftwerk auf dem Gelände der ehemaligen Kaliwerke errichtet.“ (a.a.O., S. 16)

Im Kap. 3.2.1 „Energieversorgung“ führt der RP-NT aus, dass Anlagen und Standorte der Energieversorgung gemäß Landesentwicklungsplan bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch solle erhöht werden.

### 4.3 Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT-Entwurf 2018)

Der Entwurf zur Änderung des RP-NT unterscheidet sich für den Planungsraum insbesondere durch die Herausnahme der Ausweisung der Trassensicherung/-freihaltung Schiene für die stillgelegte Schienenverbindung Bleicherode-Ost – Bleicherode – Großbodungen – Bischofferode einschließlich der Gleisanlagen zum Gewerbepark „Glückauf“.

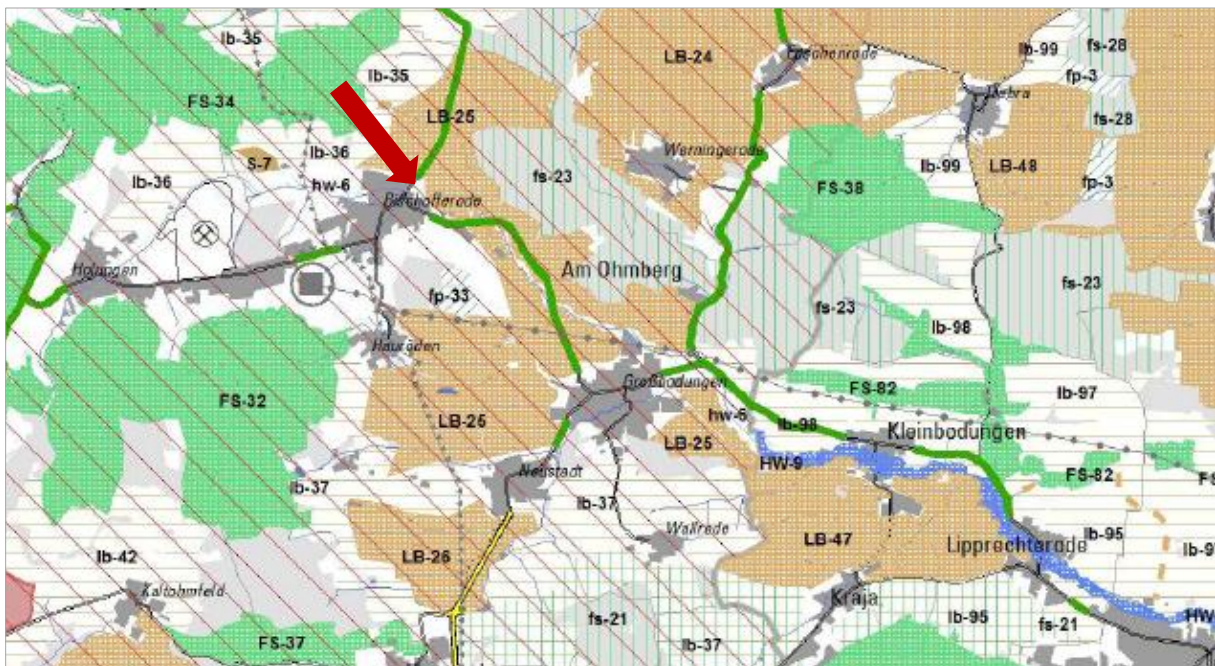


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen 2018. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes



## BEGRÜNDUNG

August 2025

In einer Entfernung von 2,2 km befindet sich südwestlich des Änderungsbereichs das FFH-Gebiet Nr. 166 „Ohmgebirge“. Es überdeckt den östlichen Teil des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 11 (SPA) „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Südöstlich, in einer Entfernung von ca. 5,4 km, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr.6 „Bleicheröder Berge“. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen die gleichnamigen Natura 2000-Gebiete, das FFH-Gebiet Nr. 9 sowie das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers zweiter Ordnung „Bode“ (siehe Abb. 5).

Der Änderungsbereich wird durch das Überschwemmungsgebiet sowie durch das Hochwasserrisikogebiet (siehe Abb. 6) nicht berührt.



Abb. 5: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes und der Darstellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers 2. Ordnung „Bode“ (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

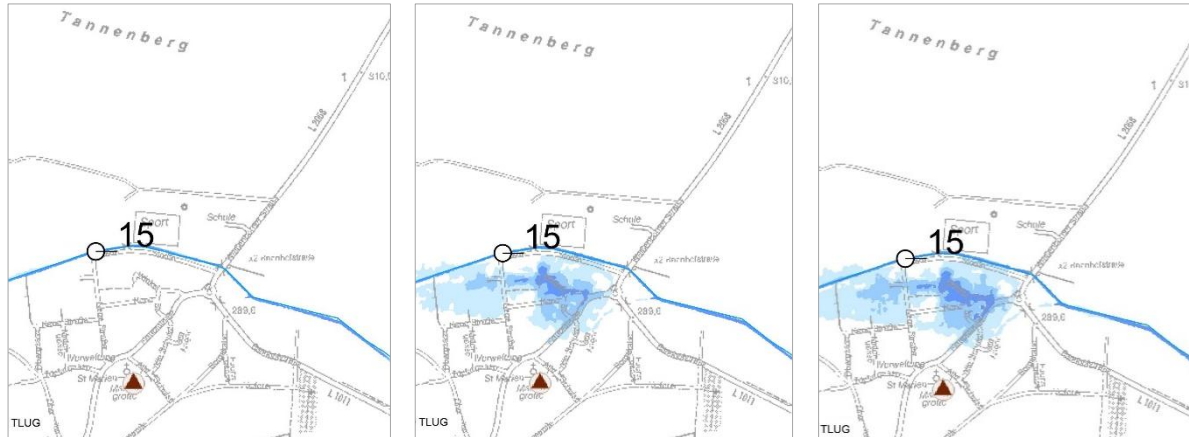


Abb.6: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-Richtlinie),  
Wassertiefen bei HQ 20, HQ 100, HQ 200 (von links nach rechts),  
Quelle: Freistaat Thüringen: Kartendienst des TLUBN

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

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“ (SO H).

Der ca. 1,44 Hektar umfassende räumliche Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans befindet sich im Nordosten der Ortslage Bischofferode und wird an seiner Westseite von der Landesstraße 2058 (Weißenborner Straße) begrenzt. Westlich an die Weißenborner Straße grenzt der dem Änderungsbereich gegenüberliegende Gebäudekomplex der Staatlichen Regelschule „Dr. Hermann Iseke“ an.

Der Änderungsbereich wird an der Nord- und Ostseite durch ackerbaulich genutzte Flächen begrenzt. Südlich begrenzen eine gärtnerisch genutzte Grünfläche und daran anschließend der Gewässerlauf der Bode den Änderungsbereich (vgl. Abb. 7).

## BEGRÜNDUNG

August 2025



*Abb. 7: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich ist rot markiert  
(Quelle: Thüringen-Viewer - GeoBasis-DE / LVermGeo 2024)*

Das Planvorhaben erfordert vor dem Hintergrund der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Beschluss zur Änderung des FNP wurde in der Sitzung Gemeinderats der Landgemeinde Am Ohmberg vom 22.02.2022 gefasst. Im Rahmen der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird der südliche Planbereich als Sonstiges Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (SO H) und der nördliche Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, welche durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird. Diese Flächenausweisung ermöglicht in der verbindlichen Bauleitplanung auf der gemeindlichen Fläche die Festsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs im räumlichen Kontext zum Planvorhaben.

## **6. Standortalternativen**

Im Vorfeld der Standortentscheidung für den Neubau des Penny-Marktes wurden durch die Gemeinde Standortalternativen 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 in einer Randlage und wird an der Nordseite durch die Staatliche Regelschule und durch das Gelände der Eichsfelder Landschlachtereier „Am Ohmberg“ GmbH begrenzt.

Am bestehenden Standort begrenzen das Gebäude eines Schreibwarengeschäfts sowie eine Autowerkstatt den Penny-Markt, sodass eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist.

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 wie der bestehende Markt ebenfalls 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 (vgl. Abb. 8):

- 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 Eislefelder 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.



Abb. 8: Räumliche Lage der für die Verlagerung des Marktstandorts untersuchten Standortalternativen

Für die Gemeinde hat sich der Standort an der Weißenborner Straße als der bestgeeignete Standort für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes erwiesen. Neben der Grundstücksverfügbarkeit sprechen die gute ÖPNV-Anbindung, eine gute fußläufige Erreichbarkeit und eine gute Erreichbarkeit für Autokunden für den Standort.

## 7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weißenborner Straße. Da bisher die fußläufige Erschließung von Süden an der Ostseite der Weißenborner Straße nicht sichergestellt war, wird diese im Zuge des Neubaus der Bode-Brücke hergestellt.

## **8. Beachtung der Umweltbelange**

Zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist (Teil 2). In dem nach einem vorgegebenen Leistungskatalog gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellten Umweltbericht werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Errichtung und des Betriebes des geplanten Lebensmittelmarktes beschrieben und bewertet.

Bezüglich des im § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Leitsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie durch die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß wurden die im Ortsteil Bischofferode bestehenden Innenentwicklungspotenziale als Standortalternativen geprüft. Als Standortalternative konnte keine in der Flächengröße geeignete Innenentwicklungsfläche identifiziert werden. Für alle in der Flächengröße für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes infrage kommenden Standortalternativen ist die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen erforderlich, sodass unter Beachtung der Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zur Begrenzung von Bodenversiegelungen und zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden festgesetzt wurden..

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Größenordnung von ca. 1,04 Hektar der ackerbaulichen Nutzung entzogen, davon an der Nordseite des Plangebietes ca. 0,36 Hektar für Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Ackerfläche in Extensiv-Grünland) und ca. 0,08 Hektar für eine Gehölzpflanzung an der Nordseite des Sondergebietes.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurde durch die 3L Akustik GmbH, Leipzig, für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens weisen bzgl. des zugrunde gelegten Emissionsansatzes aus, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts > 6dB unterschritten werden.

Zu dem Belang der abfallrechtlichen Überwachung informiert das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in seinen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen vom 17.07.2024 und 05.06.2025, dass sich innerhalb der Gemeinde Am Ohmberg keine Deponien befinden. Zugleich gibt die Behörde den Hinweis, dass sich im Einwirkungsbereich des Flächennutzungsplanes die Deponie Weißenborn-Lüderode befindet, welche rekultiviert wurde und sich in der Nachsorgephase befindet.

Zu der Deponie weist die Behörde darauf hin, dass bei Deponien – auch wenn diese stillgelegt sind –



## **BEGRÜNDUNG**

August 2025

---

immer davon auszugehen sei, dass diese noch Einfluss auf die Umgebung haben können, da sich der Deponiekörper mit den Abfällen weiterhin in der Erde befinde. Gefahren für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden und Luft können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zu den Belangen des Bergbaus / Altbergbaus informiert das TLUBN, dass das Plangebiet innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“ liegt, in welchem keine bergbaulichen Aktivitäten mehr stattfinden. Die Behörde teilt mit, dass zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen alle 4 Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt werden. Das letzte Gesamtnivellement stamme aus dem Jahre 2021. Im Ergebnis der Messung konnte festgestellt werden, dass die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten noch nicht abgeklungen sind. Es müsse daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden. Die Behörde empfiehlt, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen.

Die inzwischen vorliegende markscheiderische Stellungnahme führt für das Plangebiet aus, dass die bisher nachgewiesene Gesamtsenkung einen Betrag kleiner als 0,10 Meter aufweist. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche betrage gegenwärtig kleiner 2 mm pro Jahr. In den nächsten Jahren sei mit einem stetigen Verlauf des Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche über den Abbaufeldern zu rechnen.



Landgemeinde „Am Ohmberg“  
2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan)  
Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung  
Lebensmittelmarkt im Ortsteil Bischofferode, Bereich Weißenborner Straße

## **BEGRÜNDUNG**

August 2025

---

## **Anlage**

Planzeichnung 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes



Landgemeinde „Am Ohmberg“  
2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan)  
Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung  
Lebensmittelmarkt im Ortsteil Bischofferode, Bereich Weißenborner Straße

## **BEGRÜNDUNG**

August 2025

---

### **Anlage**

BBE Handelsberatung GmbH  
Auswirkungsanalyse  
Verlagerung des Penny-Lebensmittelmarktes in 37345 Bischofferode  
in den Weißenborner Straße  
Erfurt, 28.11.2024

