



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 2

Umweltbericht

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im 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

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

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.	Räumliche Einordnung des Plangebietes	5
3.	Planungsanlass / Planungsziele	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1.	Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025	7
4.2.	Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) und Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2018)	10
4.3.	Landschaftsplan Breitenworbis, Bischofferode, Großbodungen	13
4.4.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode / Hauröden (Stand 1996) und 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Am Ohmberg (Stand 2019)	13
4.5.	Schutzgebiete	14
5.	Geplante Änderung des Flächennutzungsplans	17
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.1	Schutzgut Boden / Geologie	17
6.2	Schutzgut Wasser	26
6.3	Schutzgut Klima und Luft	28
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	30
6.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	33
6.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
6.7	Schutzgut Mensch	36
6.8	Schutzgut Fläche	37
6.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	39



7.	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
7.1	Alternative Standortprüfung	40
7.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	43
7.3	Status-quo-Prognose (gegenwärtiger Zustand)	44
8.	Zusätzliche Angaben / Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	44
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
10.	Quellenverzeichnis	48



1. Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) von 1996 vor. Die 1. Änderung des FNP erlangte mit Bekanntmachung vom 22.11.2019 Rechtskraft.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die 2. Änderung des FNP betrifft eine Sondergebietsausweisung im Nordosten der Ortslage von Bischofferode. Das Plangebiet umfasst ca. 14.347 m² (siehe Abb. 1).

Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan) in seiner Sitzung am 28.01.2021.

Parallel zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode.

Die methodische Vorgehensweise zur Erarbeitung des Umweltberichts richtet sich nach den gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2. Räumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Teiländerung des FNP befindet sich im Nordosten der Ortslage von Bischofferode. Bei dem Gebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Bei dem kleineren Bereich, welcher an die Weißenborner Straße angrenzt, handelt es sich um ein mit Gehölzen bestandenes aufgelassenes Gartengrundstück. Westlich des Plangebietes, durch die Weißenborner Straße getrennt, befindet sich das Schulgelände der staatlichen Regelschule „Dr. Hermann Iseke“. Durch den Gewässerlauf des Fließgewässers zweiter Ordnung „Bode“ von den oben beschriebenen Flächen getrennt, schließt sich im Süden die bebaute Ortslage von Bischofferode an.

Nördlich und östlich befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.





Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Plangebietes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg (rot), Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen

3. Planungsanlass / Planungsziele

Im Flächennutzungsplan (Stand 1996) wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 2019) erfolgte eine Ausweisung des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft (siehe Abb. 2).

Der Vorentwurf zur 2. Änderung des FNP soll die Verlagerung eines in Bischofferode an der Neuen Straße bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes mit 493 m² Verkaufsfläche ermöglichen und das dafür erforderliche Planungsrecht schaffen. Am derzeitigen Standort ist die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße für eine Erweiterung nicht gegeben.

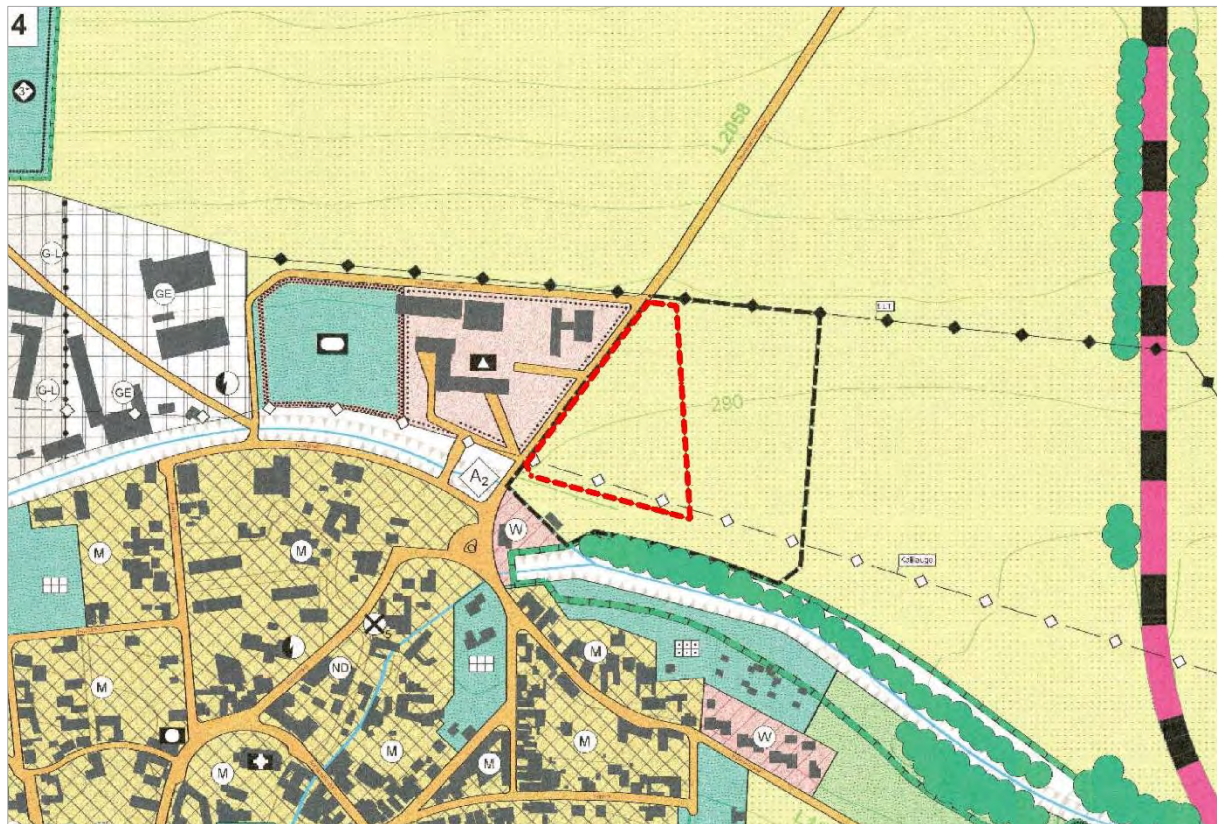


Abb. 2: Ausschnitt aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (schwarz gestrichelte Umrandung) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot gestrichelte Umrandung)

4. Übergeordnete Planungen

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

Das **Landesentwicklungsprogramm 2025** (LEP 2025), geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. 12 vom 30.08.2024) des Freistaats Thüringen trat am 31.08.2024 in Kraft.

Im LEP 2025 erfolgen Festlegungen zur Raumstruktur Thüringens und zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen sowie die Formulierung von Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung.



Der Ortsteil Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg liegt gemäß LEP im Raum „Nördliches Thüringen“ als einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen (vgl. LEP 2025, Karte 2) und ist weiträumig von regional bedeutsamen Straßenverbindungen (Autobahn / Bundesstraße) umgeben.

Südlich der Ortslage in ca. 10 km Entfernung verläuft zwischen dem Mittelzentrum Leinefelde-Worbis und dem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Nordhausen die Autobahn 38, westlich und östlich verlaufen die Bundesstraßen 247 und 243.

Der unmittelbar umliegende Landschaftsraum der Ortslage ist geprägt durch unzerschnittene verkehrsarme Räume, Waldflächen und Landwirtschaftsflächen (vgl. Abb. 3).

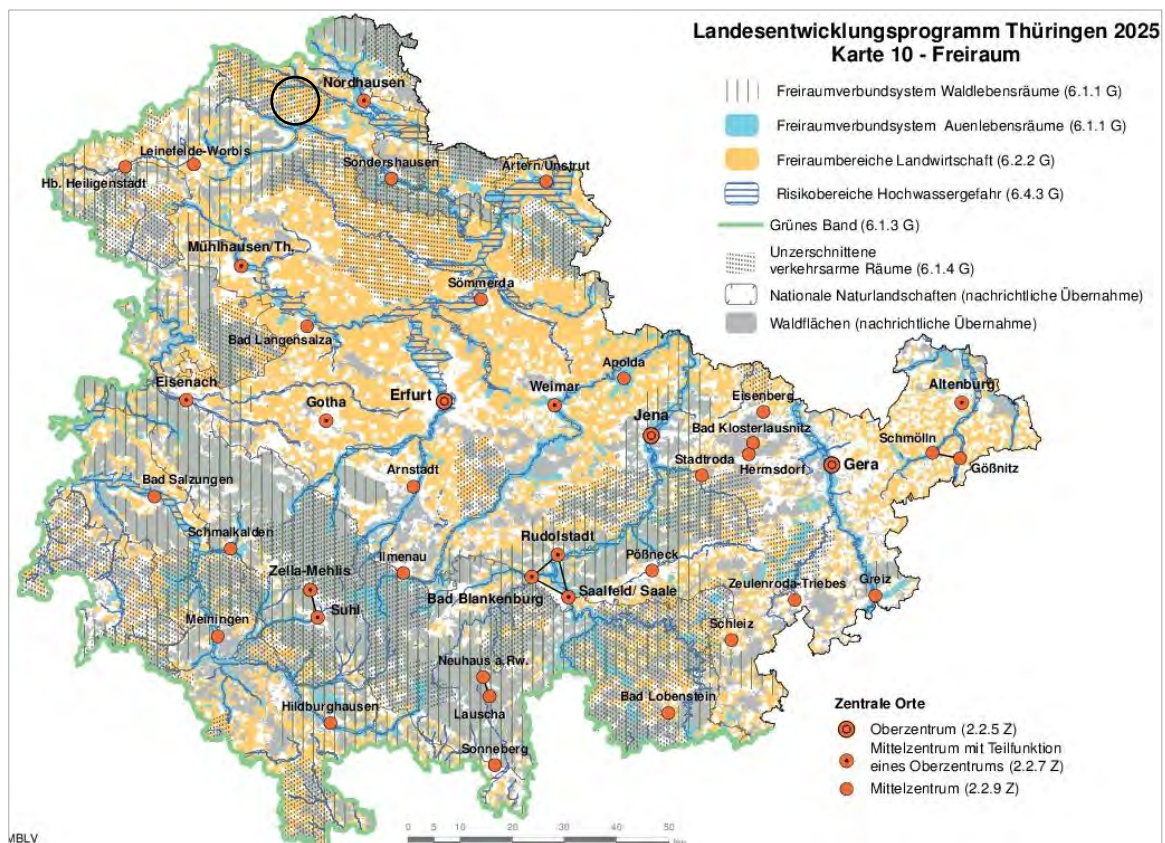


Abb. 3: Karte 10 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Freiraum (die Lage des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

Die Ausweisung raumbedeutsamer Nutzungen im LEP schafft schon frühzeitig die Möglichkeit, den jeweiligen Potenzialen bzw. Hemmnissen eines Gebietes besonderes Gewicht während des Planungsprozesses beizumessen. Die dem Plangebiet durch die Ausweisung des LEP zugeordneten raumbedeutsamen Nutzungsformen (Freiraumbereiche der Landwirtschaft“, unzerschnittene verkehrsarme Räume, Freiraumverbundsystem Auenlebensräume) sollen erhalten und geschützt werden.

Das LEP 2025 formuliert im Kapitel 2.2 „Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen“ im Grundsatz G 2.2.12 folgendes Entwicklungsziel: *„In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere ...- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion ...“* (a.a.O., S. 30)

In Bezug auf das Themenfeld Bereich Klimaschutz und Klimawandel / Energie wird darauf verwiesen, dass die Grundsätze zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen auch auf der Ebene der kommunalen Planung zu beachten sind.

Zum Hochwasserschutz wird im Abschnitt 6.4.2 des LEP 2025 der Grundsatz formuliert, dass *„zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses ... Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden“* sollen (a.a.O., S. 123). Das Plangebiet befindet sich in nicht in einem Hochwasserschutz- resp. Hochwasserrisikogebiet.

Im Hinblick auf die Verbesserung des Gewässerzustands formuliert das LEP 2025 in seiner Begründung zum Grundsatz 6.4.1, dass bis 2027 geeignete Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Fließgewässerstruktur und Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer durchzuführen sind, welche die Erreichung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sicherstellen (vgl. a.a.O., S. 122).

In der Karte 2 des **Landesentwicklungsprogramms Thüringen** ist der nördliche Thüringer Raum als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen gemäß Grundsatz G 1.1.2 des LEP ausgewiesen.

Gemäß Grundsatz G 1.1.2 soll in diesen Räumen der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonders Gewicht beigemessen werden. In der Begründung zum Grundsatz G 1.1.2 führt das LEP aus, 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 stabile demografische und wirtschaftliche Entwicklung zu festigen und bestehende Defizite im Bereich Leinefelde-Worbis/Bleicherode/Nordhausen zu überwinden.“ (a.a.O., S. 12)

Vor dem Hintergrund des Klimawandels / Klimaschutzes erfolgt im LEP die Auseinandersetzung mit dem Thema Energie. Im Abschnitt 5.2 Energie wird in den Leitvorstellungen des LEP Thüringen festgehalten, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien dem überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit dient (vgl. a.a.O., S. 93). Als Erfordernis der Raumordnung formuliert das LEP im Grundsatz 5.2.1 die Empfehlung, dass **„dezentralen und verbrauchernahen Erzeugungsstandorten sowie der Schaffung von Speicherkapazitäten ... bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“** solle (a.a.O., S. 95, Hervorhebung im Original).

Analog zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 des LEP 2025 heißt es in Punkt 6 der Leitvorstellungen: **„Mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine Diversifizierung, Regionalisierung und Dezentralisierung der Energieerzeugung verbunden, die weitere Entwicklung des ländlich geprägten Raums als Energielieferant wird unterstützt. Erneuerbare Energien eröffnen diesen Landesteilen zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten.“** (a.a.O., S. 93, Hervorhebung im Original)

In den **Umweltberichten** zum LEP 2025 und zur 2. Änderung des LEP werden für alle Schutzgüter zu berücksichtigende Umweltschutzziele festgelegt. Bzgl. des Prüfgegenstands heißt es im Umweltbericht zur 2. Änderung des LEP, dass Prüfgegenstand die von der Teilfortschreibung betroffenen Abschnitte seien und somit sämtliche Programminhalte, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen können (vgl. Umweltbericht zum 2. Entwurf zur Änderung des LEP, S. 2).

4.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) und Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2018)

Die Landgemeinde Am Ohmberg mit dem Ortsteil Bischofferode liegt gemäß Karte 1-1 Raumstruktur im ländlichen Raum und ist dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein zugeordnet.

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-25 „um Bischofferode bis Neustadt“ an. Das verbindlich vorgegebene



Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist im ländlichen Raum ein Faktor zur Stärkung der Wirtschaft und für den Erhalt der Kulturlandschaft: „...andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind...“ (RP-NT 2012, S. 48). Das Vorranggebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet nach der Raumnutzungskarte im Siedlungsbereich von Bischofferode liegt.

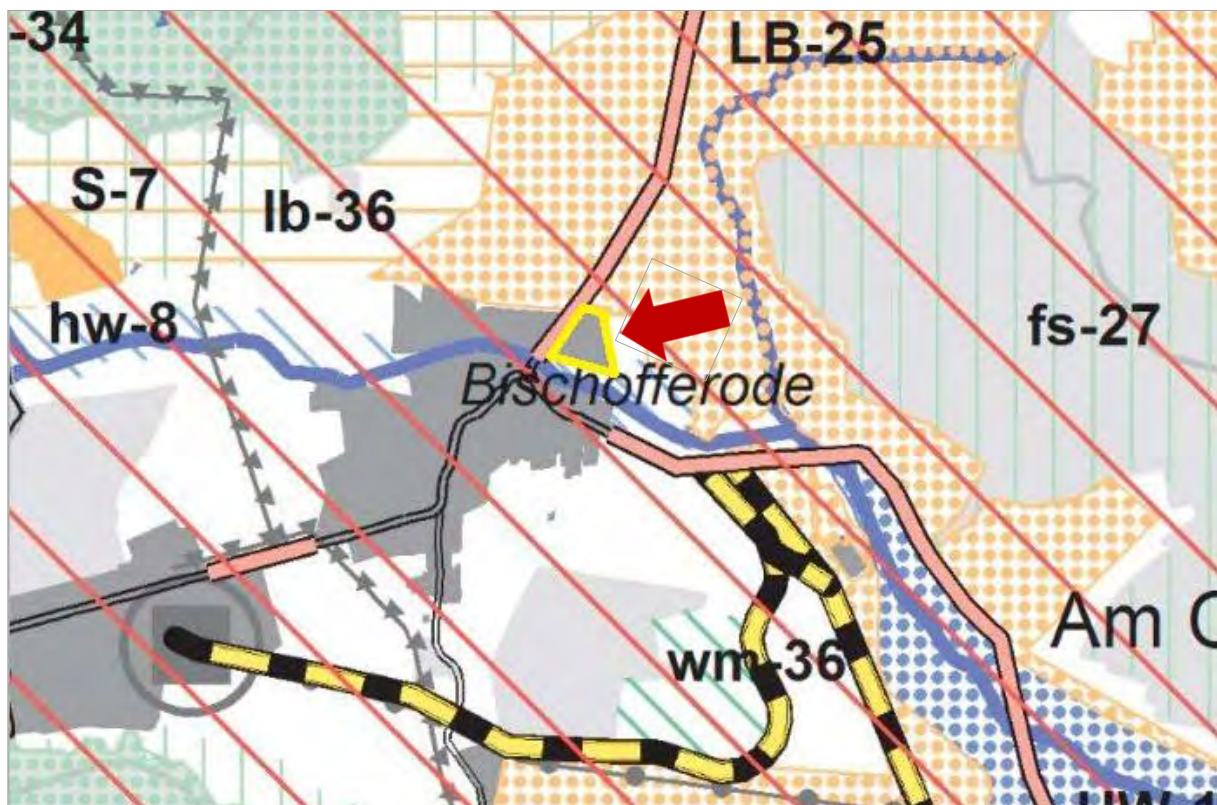


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen 2012.

Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes (gelb umrahmt)

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

In den im RP-NT 2012 ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten „... soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden...“ (a.a.O., S. 60).

Die Ortslage Bischofferode ist entlang des Gewässerlaufs der Bode als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-8 ausgewiesen. Südöstlich des Ortsteils Bischofferode weist der RP-NT 2012 das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-11 aus.

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.

Während der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes in der Raumnutzungskarte des rechtswirksamen RP-NT 2012 innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortslage Bischofferode liegt, enthält die Raumnutzungskarte des **Entwurfs zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen 2018** für das Plangebiet keine Ausweisung (vgl. Abb. 5).

Das im rechtswirksamen RP-NT ausgewiesene Vorranggebiet Hochwasserschutz ist in der Raumnutzungskarte nicht mehr dargestellt; auch das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-8 (jetzt hw-6) wurde in seiner Ausdehnung reduziert.

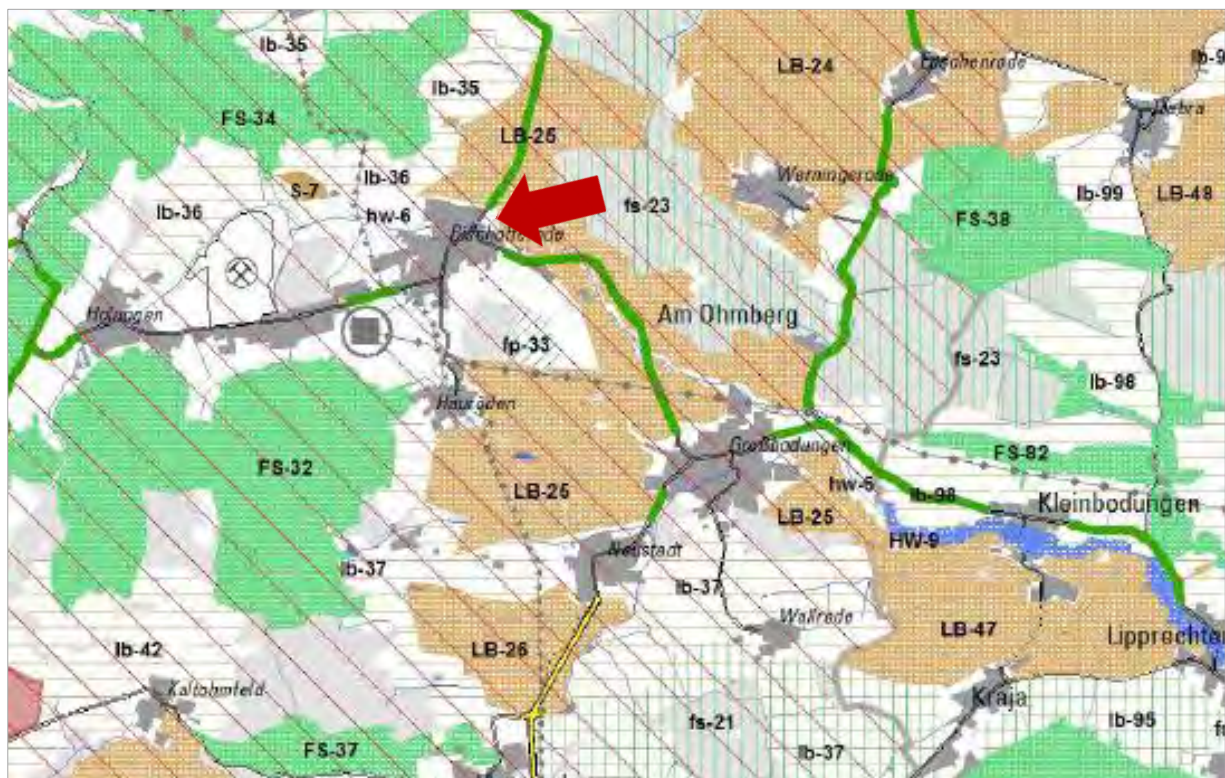


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen 2018. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

Der **Umweltbericht zum Entwurf zur Änderung des RP-NT 2018** formuliert schutzgutübergreifende sowie schutzgutbezogene Zielstellungen. Zusätzlich zur Betrachtung der Schutzgüter werden die energie- und klimapolitischen Zielstellungen des Freistaates Thüringen umfangreich betrachtet. Erstmals erfolgt auch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Freiraumpotenzial sowie von Schutzbereichen für den Umgebungsschutz der Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung. Laut Umweltbericht sind bei Umsetzung der Festlegungen des Entwurfs des RP-NT 2018 positive und negative Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Insbesondere die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Bodens (Windkraft, Solaranlagen, Siedlungs- und Industrieentwicklung) können gemäß Aussagen des Umweltberichtes erheblich sein. Die Beeinträchtigungen des Bodens durch Flächenneuanspruchnahme werden jedoch durch die getroffenen Festlegungen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im RP-NT 2018 als gering bewertet.

4.3 Landschaftsplan Breitenworbis, Bischofferode, Großbodungen EC-1 (1996)

Für die Landgemeinde Am Ohmberg Bischofferode liegt der **Landschaftsplan Breitenworbis, Bischofferode, Großbodungen EC-1** aus dem Jahr 1996 vor. Nach Angabe des Landratsamtes Eichsfeld kann dieser aufgrund des fast 30 Jahre zurückliegenden Erstellungsdatums nicht mehr herangezogen werden.

4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode / Hauröden (Stand 1996) und 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Landgemeinde Am Ohmberg (Stand 2019)

Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt ein **rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP)** aus dem Jahr 1996 vor. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg, Ortsteile Bischofferode / Siedlung Thomas Müntzer / Hauröden erlangte mit Bekanntmachung am 22.11.2019 Rechtswirksamkeit. In der 1. Änderung wurde im Teilbereich 4 „Auf den Dehnen, Bischofferode“ die im rechtswirksamen FNP von 1996 ausgewiesene Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.



Planungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes innerhalb des ursprünglichen Teilbereiches 4 „Auf den Dehnen, Bischofferode“.

Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 28.01.2021.

4.5 Schutzgebiete

Von der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden keine Schutzgebiete berührt. Als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich nordwestlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. einem Kilometer das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 197 „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“. Weiter nördlich schließt das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 3 „Ellersystem - Weilröder Wald - Sülzensee“ an.

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.

Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt (vgl. Abb. 6).



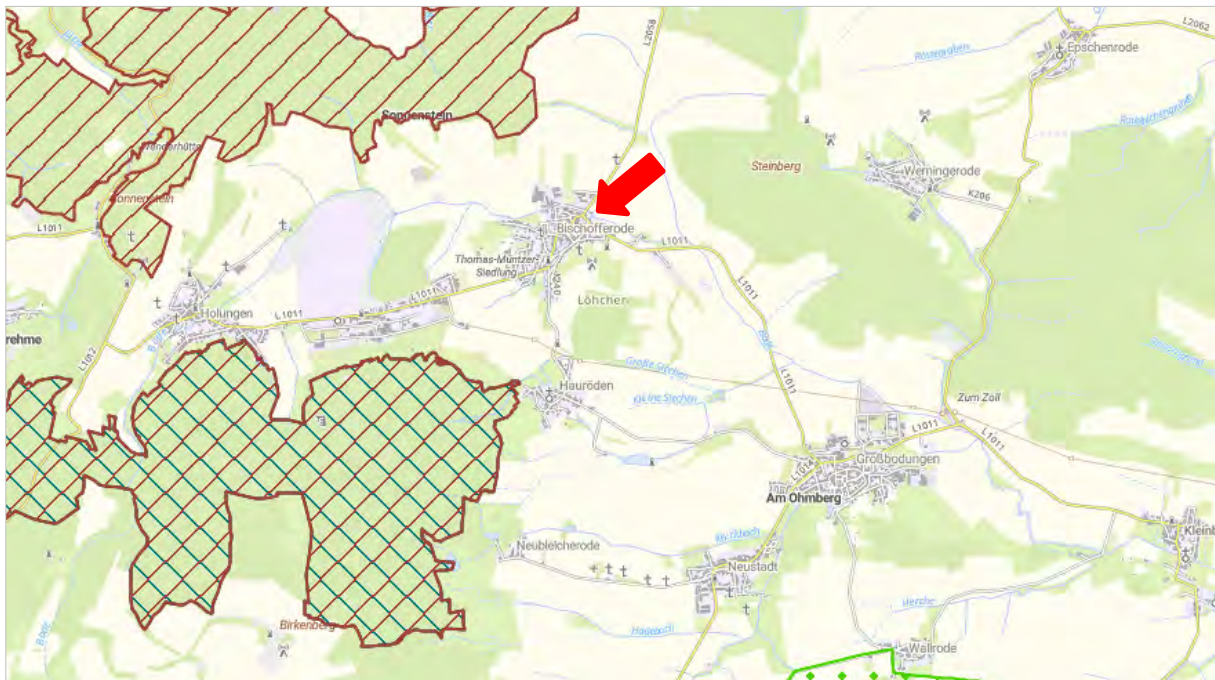


Abb. 6: Übersichtskarte der in der Umgebung des Planstandorts ausgewiesenen Schutzgebiete (Quelle: Thüringen Viewer). Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Änderungsbereichs

Wasserschutzgebiete (WSG)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

In ca. 1,4 km Entfernung ist das südlich vom Plangebiet befindliche Wasserschutzgebiete „Hauröden“ ausgewiesen. Weitere nächstgelegene Schutzgebiete sind das südwestlich gelegene WSG „Brandkopf-Haynrode“ sowie westlich das WSG „Ecklingerode-Sonnenstein“.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers zweiter Ordnung „Bode“ (siehe Abb. 7).

Der Änderungsbereich wird durch das Überschwemmungsgebiet sowie durch das Hochwasserrisikogebiet (siehe Abb. 8) nicht berührt.



Abb. 7: 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)

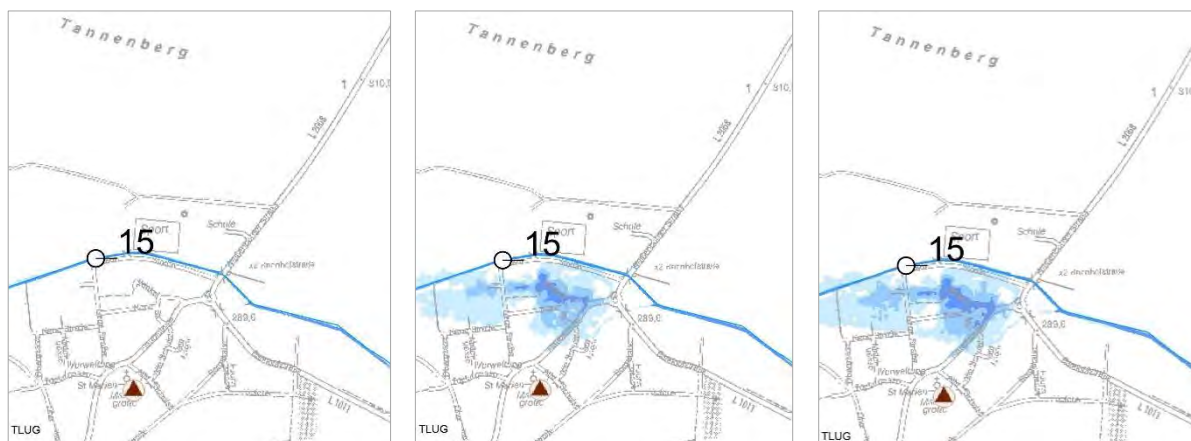


Abb.8: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-Richtlinie), Wassertiefen bei HQ 20, HQ 100, HQ 200 (von links nach rechts), Quelle: Freistaat Thüringen: Kartendienst des TLUBN

5. Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

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“. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird nicht weiterverfolgt.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind im Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange für die Gemeinde.

Der Bereich der 2. Änderung des FNP umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckerfiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode.

Der Umweltbericht beinhaltet im Folgenden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Änderung des FNP auf die Schutzgüter. Die Beurteilung des gegenwärtigen Umweltzustandes erfolgt auf der Grundlage einer im Juni und Juli 2023 durchgeführten Bestandskartierung sowie von Luftbildauswertungen.

6.1 Schutzgut Boden / Geologie

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann.

Aufgrund der Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden auch vor dem Hintergrund seiner Leistungen für den Schutz anderer Schutzgüter, z.B. des Grundwassers, von Bedeutung.



Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Regionalgeologisch ist das Plangebiet dem westlichen Randbereich des Thüringer Beckens, geologisch dem Mitteldeutschen Trias zuzuordnen.

Die Randerhebungen des Thüringer Beckens (Harz, Hessisches Bergland und Thüringer Wald) bestehen aus Muschelkalk und Buntsandstein. Die höchsten Erhebungen im Eichsfeld sind das Ohmgebirge, die Bleicheröder Berge und der Dün mit Höhen von über 500 m über Normalhöhennull (NHN) südlich der Landgemeinde Am Ohmberg.

Laut Information der Abteilung 8 „Geologischer Landesdienst und Bergbau“ des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Sandsteinfolgen des Mittleren Buntsandsteins. Diese Schichten enthalten keinerlei leicht wasserlöslichen sulfatische Einlagerungen (Anhydrit, Gips), welche unterirdisch abgelagert werden können.

Ein Gefährdungspotential hinsichtlich Subrosion besteht nicht, da die Schichten des Zechsteins mit subrosionsgefährdeten Gesteinen erst in vergleichsweise großen Tiefen unterhalb des Buntsandsteins folgen. Sowohl im Plangebiet selbst als auch aus der näheren Umgebung sind derzeit keine Subrosionserscheinungen (Erdfälle oder Senkungen) bekannt.

Im Weiteren informiert die Abteilung 8, dass die Planfläche innerhalb des Bergwerkeigentums „Bischofferode -Nord“ liegt, aber keine bergbaulichen Aktivitäten mehr stattfinden. Bei der Überwachung der Tagesoberfläche wurden 2021 im senkungsaktiven Bereich Detailnivelementmessungen durchgeführt, in deren Ergebnis festgestellt wurde, dass die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten noch nicht abgeklungen sind und zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden muss. Die Abteilung empfiehlt, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen. Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) Abteilung Stab, Sanierungsbereich Kali-Spat-Erz weist in einem Schreiben vom 30.07.2025 darauf hin, dass die LMBV in dem angegebenen Plangebiet kein Grundeigentum mehr besitzt.

Seitens der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) liegt eine markscheiderische Stellungnahme vom 05.07.2024 vor, welche durch die Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen erstellt wurde.

In der Markscheiderischen Stellungnahme wird erläutert, dass das Plangebiet bergmännisch unterbaut ist und im Einwirkungsbereich der beiden Flurstücke in einer Teufe von 520 m im Zeitraum 1974 – 1983 Hartsalz abgebaut wurde. Die im Einwirkungsbereich hergestellten Abbaue seien zu Betriebszeiten nicht versetzt worden, weitere bergmännische



Auffahrungen, die zusätzliche Bewegungen des Deckgebirges und der Tagesoberfläche auslösen könnten, seien gegenwärtig mit Sicherheit auszuschließen.

Zwar seien seit 1954 in regelmäßigen Abständen markscheiderische Feinmessungen durchgeführt worden, im Bereich des Plangebietes jedoch erst seit wenigen Jahren Punkte beobachtet worden, so dass eine durchgängige Beobachtung der NN-Höhen der dortigen Festpunkte nicht möglich sei. Aus der Analyse der letzten Messung im Jahr 2021 und aus Vorausberechnungen würden sich für das Bebauungsgebiet folgende Aussagen ergeben:

1. Die untertägigen Abbaufelder haben dazu geführt, dass sich an der Tagesoberfläche jeweils ca. 1,7 km entfernt in südlicher und nordwestlicher Richtung eine kleine Senkungsmulde ausgebildet hat. Diese verläuft langsam und stetig, wobei die nachgewiesene Gesamtsenkung einen Betrag von kleiner 0,1 m ausweist. Das Bebauungsgebiet befindet sich auf einem Horst zwischen den beiden äußersten Randbereichen dieser Mulden.
2. Es darf davon ausgegangen werden, dass die bergbaulichen Nachwirkungen noch viele Jahrzehnte andauern werden und im Bereich der vorhandenen offenen Abbauhohlräume bis zum Abschluss des bergbaulichen Bewegungsprozesses noch Restsenkungen von 0,3 m erwartet werden. Der Baugrund wird basierend auf unterschiedlichen Abbau- und Versatzzeiträumen zwischenzeitlich geringfügig auf Zerrung beansprucht werden. Durch den Projektanten eventueller Bauvorhaben ist zu prüfen, inwieweit Bewegungen dieser Größenordnung für das Bauvorhaben relevant sind.
Anpassungen gemäß § 110 Bundesbergbaugesetz (BBergG) und / oder Sicherungen gemäß § 111 BBergG würden aus Sicht des Markscheiders niemals erforderlich werden, da Bewegungen dieser Größenordnung für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken keinerlei Bergschadensrelevanz hätten.
3. Neben den langsam und stetig ablaufenden bergbaulichen Bewegungen treten im gesamten Südharzraum gelegentlich und in unregelmäßiger Zeitfolge kurzzeitige Erschütterungen infolge tektonischer Gebirgsspannungen auf, welche durch das Bergbauunternehmen erfasst erfasst und durch Sachverständige unter Bezugnahme auf die Normschrift DIN 4150 geprüft und bewertet werden. Die dort angegebenen Maximalbeträge der Verträglichkeit für Bauwerke sind bislang nie erreicht worden, so dass auch für die Zukunft in diesen Erschütterungen keine potenzielle Gefahr zu sehen sein dürfte.



In Bischofferode herrschen laut Bodengeologischer Karte Parabraunerden (loe6) über Mittlerem Buntsandstein vor sowie Lehm-Vega Auelehm über Sand, Kies (h2l).

Südlich des Plangebietes verläuft durch die Ortslage Bischofferode der Ellergraben, welcher in den Hauptstrom der Bode mündet. Im Bereich dieses Grabens ist Lehm-Vega (h3s) vorherrschend.

Einen weiteren, von Norden kommenden Zufluss in die Bode bildet der Bopperöder Bach östlich der Ortslage Bischofferode. In dessen Gewässeraue stehen Lehm-Vega (h3l) der Nebentäler an.

In der Gewässeraue des Bodetals bestehen die Böden aus Lehm-Vega (h2l, Auelehm über Sand, Kies) und in den Oberläufen der Nebentäler aus sandigem Lehm, vorwiegend Sedimenten des Unteren Buntsandsteins (s1).

Der geologische Untergrund im Bodetal besteht aus fluviatilen Ablagerungen bzw. ungliederten Auesedimenten (qhf) und Buntsandstein. Im Nebental des Bopperöder Baches ist Lehm-Vega (h3l) vorherrschend.



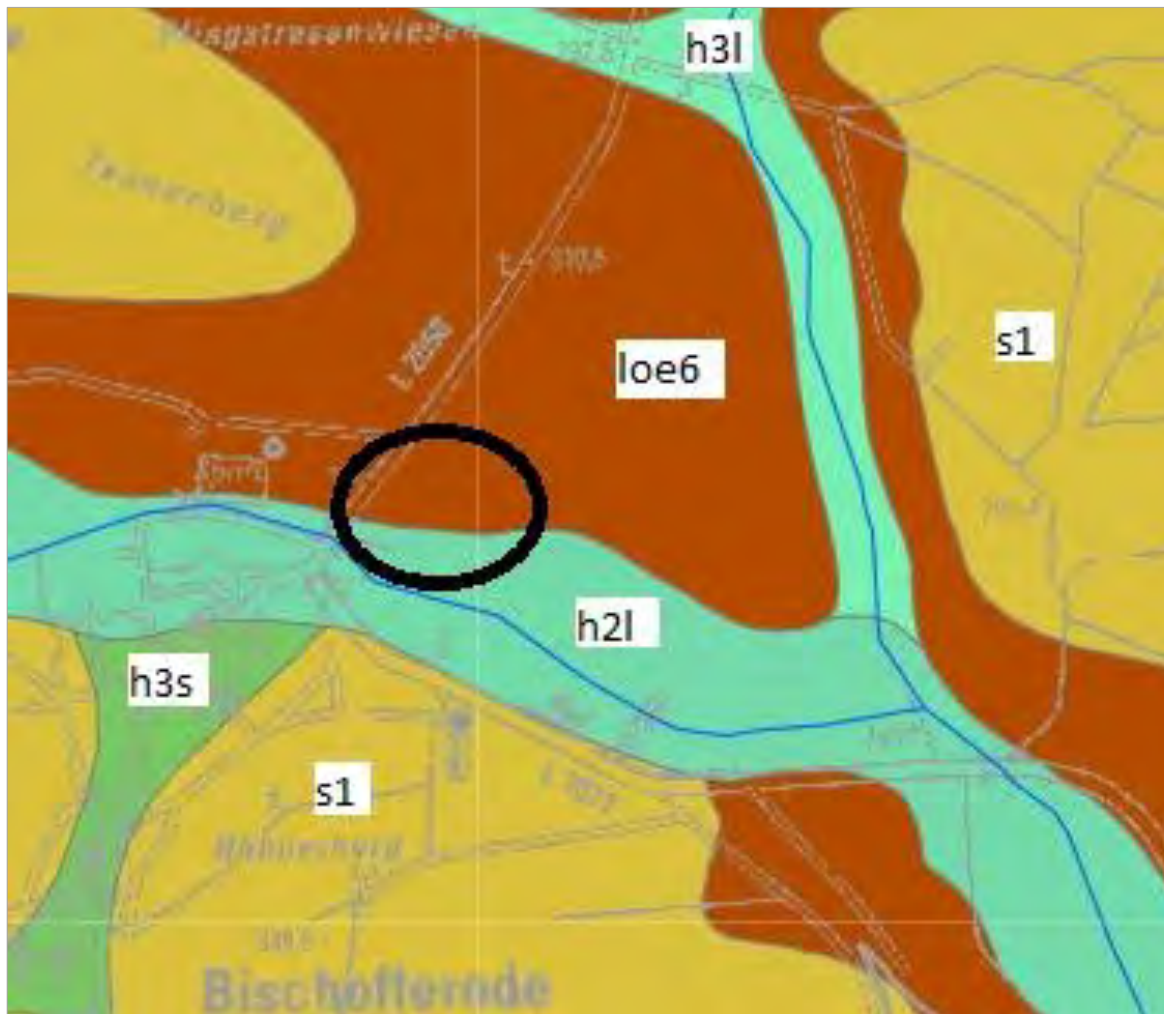


Abb. 9: Bearbeiteter Ausschnitt der Bodengeologischen Konzeptkarte. Das Betrachtungsgebiet befindet sich im schwarzen Oval im Übergangsbereich zwischen den beiden Bodentypen h2l – Lehm – Vega und loe6 – Löss, sandig, Quelle: Kartendienst des TLUBN, BGKK-100-TH

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten besteht der Boden aus vier Bodenhorizonten. Die 0,5 bis 0,6 m mächtige Ackerbodenschicht (Mutterboden) aus Schluff liegt auf einem höhermächtigen Lehm-/Schluffhorizont, welcher teilweise eine Stärke von bis zu 2,40 m aufweist. Die sich anschließende Kiesschicht steht ab einer Tiefe von 2,55 bis 3 m an. Ab einer Tiefe zwischen 2,10 und 4,30 m ist Tonstein vorzufinden. Das Baugrundgutachten weist aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften von Lehm darauf hin, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Ausführungen in dem vorliegenden Baugrundgutachten zu beachten seien.



Abb. 10: Bodenschätzwerte nach dem Kartendienst des ThüringenViewer. Einordnung des Änderungsbereiches im schwarzen Oval

Der Bodenschätzwert für den Änderungsbereich des Ackerlandes und der Gartenbrache lautet: **sL4AIV**. Grünland erreicht eine Bodenschätzzahl von 57 und Acker erreicht eine Bodenschätzzahl von 54.

Erklärung der Klassenzeichen zu **sL4AIV**:

A	Acker
sL	Bodenart: sandiger Lehm
4	Zustandsstufe: 4 (mittlere Ertragsfähigkeit)
V	Entstehung: Verwitterungsboden

Der Bereich liegt in der KULAP-Fachkulisse für den Rotmilanschutz. Das Ertragspotenzial im Plangebiet wird als mittel bis hoch eingestuft.

Bestandsbewertung

Zur Bewertung der im Geltungsbereich des Plangebietes verbreiteten Böden werden folgende Kriterien herangezogen:

- Speicher- und Reglerfunktion (Filterpotential, Verschmutzungsempfindlichkeit)
- Biotische Lebensraumfunktion (Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Natürliche Ertragsfunktion (Bodenfruchtbarkeit, Erosionsgefährdung)



Speicher- und Reglerfunktion:

Die Bewertung der Speicher- und Reglerfunktion erfolgt in Abhängigkeit von der Bodenart, vom Humusgehalt, vom pH-Wert, von der Bodenmächtigkeit und vom Redoxpotenzial. Sowohl Nitratrückhalt, K-Faktor des Bodens und das Wasserspeichervermögen der im Plangebiet vorkommenden Ackerbodenschicht (Schluff) werden laut Kartendienst des TLUBN als mittel (Wert 3) bewertet. Die nutzbare Feldkapazität, welche die wesentliche Bodenwassermenge, die den Pflanzen zur Verfügung steht, bestimmt, wird als hoch (Wert 4) bewertet. Das Nährstoffaufnahmevermögen dieser Böden wird als mittel bis hoch bewertet. Für die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird der K-Faktor des Bodens mit mittlerem Wert angegeben. Die potenzielle Erosionsgefährdung der landwirtschaftlichen Böden im Plangebiet und dem Umfeld wird laut Kartendienst des TLUBN als hoch eingestuft. Im Thüringen Viewer sind zwar die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen als erosionsgefährdet dargestellt, das Plangebiet und der dazugehörige Feldblock jedoch nicht.

Die Erosionsgefährdung tritt in erster Linie bei Starkregenereignissen auf, da das Infiltrationsvermögen des Bodens die Wassermengen auch aufgrund der Hängigkeit des Geländes nicht mehr vollständig aufnehmen kann. Daher wird die Erosionsgefährdung im Plangebiet infolge der Hangneigung und den wasserstauenden Eigenschaften des anstehenden Lehms als hoch bis sehr hoch und auf den nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen des Feldbocks AL44284X01 als äußerst hoch eingeschätzt. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Abflussbahnen (ID 40.461, 40.716, 40.783 und 40.905) befinden sich ca. 150 -250 m östlich des Plangebietes und werden von der Planung nicht berührt.

Bei Extremwetterereignissen in Verbindung mit Starkregen kann es zu sturzflutartigen Oberflächenabflüssen in Verbindung mit Bodenerosion kommen, welche tiefer gelegene Grundstücke (z.B. Plangebiet oder Gartengrundstück südlich des Plangebietes) beeinträchtigen können. Laut „Hinweiskarte „Starkregengefahren“ im Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie werden bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen (100-jährliches) in den Abflussbahnen östlich des Plangebietes mit Fließrichtung von Nord nach Süd Fließgeschwindigkeiten von 0,5 m/s bis < 1,0 m/s, im Zentrum der Abflussbahn 1,0 m/s bis < 2,0 m/s angegeben.

Im Hochwasserfall kann die Bode bei bordvollem Pegel kein Wasser mehr aufnehmen und überflutet angrenzende Grundstücke.



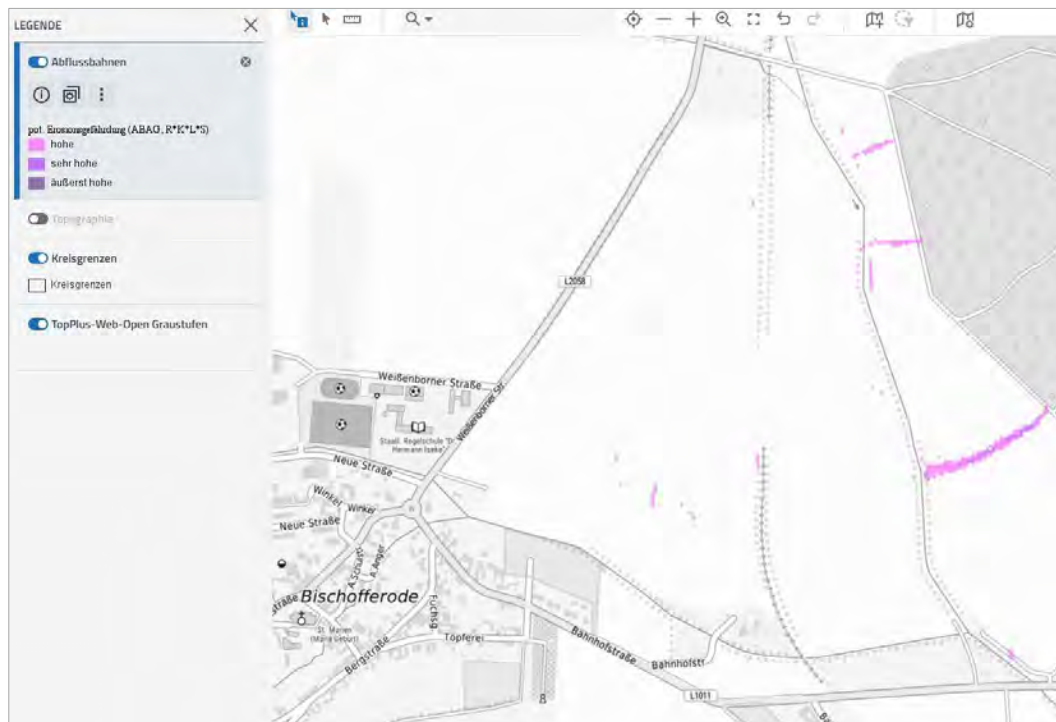


Abb. 11: Auszug aus der Karte „Potenzielle Erosionsgefährdung / Abflussbahnen“
(Quelle: Kartendienst des TLUBN)

Laut „Hinweiskarte „Starkregengefahren“ im Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie werden bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen (100-jährliches) Abflussbahnen östlich des Plangebietes mit Fließrichtung von Nord nach Süd und nach Erreichen der Niederung in Fließrichtung der Bode nach Osten angegeben. Die Überflutungstiefe im Zentrum des Plangebietes und in der Abflussbahn wird mit 10 bis < 30 cm angegeben.

Die Lehm-Vega (h2I) der Bode-Niederung im südlichen Teil des Plangebietes besitzt ein mittleres bis hohes Speicher- und Reglerpotential.

Biotische Lebensraumfunktion:

Die Charakterisierung der biotischen Lebensraumfunktion erfolgt anhand ihres Potenzials für die Entwicklung seltener Biotope. Bei den Bodeneinheiten des Plangebietes (loe6 und h2I) handelt es sich um weitverbreitete „Normalstandorte“. Laut Kartendienst des TLUBN besitzen die Böden des Plangebietes einen mittleren Biotopentwicklungsgrad (Wert 3).



Natürliche Ertragsfunktion:

Die Bewertungsklasse als Trockenstandort im Kartendienst des TLUBN verweist beim Biotopentwicklungspotenzial auf die Nutzung als Ackerland. Laut Karte M 182 des Kartendienstes des TLUBN wird das Ertragspotenzial im Plangebiet nördlich der Bode als hoch eingestuft. Die im Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLiKa) Thüringen angegebene Ackerzahl von 54 entspricht jedoch einem mittleren natürlichen Ertragswert (nach Rau et al., 2000).

Vorbelastung / Altlasten:

Durch bodenmechanische Bearbeitung im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der erdverlegten Laugenleitung liegt eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden vor. Das Schutzgut Boden beinhaltet zudem die Nutzungs-Teilfunktion als Medium für die Errichtung baulicher Anlagen, welche im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden soll.

Seltene Bodentypen, Bodenschutzwald oder Böden mit besonderer Bedeutung nach § 9 ThürWaldG und § 1 BBodSchG sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht anzutreffen. Nach den vorliegenden Grundlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale gemäß ThürDSchG als Funktionselemente besonderer Bedeutung und keine seltenen, besonders geschützten Böden.

Im Gebiet der Landgemeinde Ohmberg, zu der der Ortsteil Bischofferode gehört, befinden sich keine Deponien. Die nächstgelegene Deponie ist die Deponie Weißenborn-Lüderode in der Flur 4, Flurstücknummer 513/1 und Flur 5, Flurstücknummern 421/160 und 74/2 der Gemarkung Lüderode, welche sich im Einwirkungsbereich des FNP befindet. Auch wenn die Deponie rekultiviert ist, können Gefahren, ausgehend von der Deponie, für den Menschen, das Grundwasser, den Boden und die Luft nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Deponie befindet sich in der Nachsorgephase.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase wird das Schutzgut Boden nahezu vollständig durch Erdarbeiten (Baugrund, technische Ver- und Entsorgung etc.), durch Befahren mit schweren Baumaschinen oder Nutzung des Bodens zur Lagerung von Baumaterial beeinträchtigt werden. Hierzu sind im Bebauungsplanverfahren geeignete Maßnahmen zur Minimierung, zum Schutz und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes vorzusehen.



Nach der Bauphase wird die bisher unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche und die Gartenbrache durch die geplante Bebauung einen erhöhten Versiegelungsgrad aufweisen.

Der versiegelte Boden verliert seine natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als landwirtschaftliches Produktionsmittel. Die natürliche Bodenschichtung wird infolge der Bautätigkeit nachhaltig verändert.

Am Standort besteht eine Vorbelastung der Böden durch die bodenmechanische Bearbeitung im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der erdverlegten Laugenleitung. Die Wahl des Standortes auf einer anthropogen vorgeprägten Fläche vermeidet negative Beeinträchtigungen auf Flächen bisher nicht beeinträchtigter Böden.

Die geplante Versiegelung und der damit verbundene Entzug unversiegelter Fläche stellt eine **mittlere bis hohe Beeinträchtigung** des Schutzgutes dar. Geeignete Bodenschutzmaßnahmen, insbesondere zum Schutz vor Bodenerosion und eine bodenbezogene Kompensation für den Verlust der Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung sind im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren zu definieren.

Schutzgut Boden - mittlere bis hohe Beeinträchtigung

Mit der Ausweisung des Sonstiges Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ und der damit vorbereiteten Versiegelung gehen Bodenteilfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen und als Ausgleichskörper für den Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Teilfunktionen „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ und „landwirtschaftliches Produktionsmittel“ verloren. Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Minderungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Der mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden wird als mittel bis hoch bewertet.

6.2 Schutzgut Wasser

Bei der Bewertung des Schutzgutes erfolgt sowohl die Betrachtung der Oberflächengewässer als auch die Bewertung der Auswirkungen auf das Grundwasser. Bei der Versiegelung von Böden kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern und nicht zur Grundwasserneubildung beitragen.



Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser:

Der Grundwasserkörper gehört zum Nordthüringer Buntsandsteinausstrich Wipper und verfügt über gute Grundwassermengen. Das Plangebiet der 2. Teiländerung des FNP befindet sich lt. Hydrogeologischer Karte der DDR M 1: 50.000 in einem Gebiet mit hoher Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Das Grundwasser befindet sich im Sandstein. Die bindigen Deckschichten sind kleiner als 2 m, wobei der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters ≤ 20 m beträgt.

Die Sickerwasserverweilzeit im Änderungsbereich des FNP beträgt wenige Tage bis zu einem Jahr. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel eingeschätzt. Das Angebot an pflanzenverfügbarem Wasser (nFK – nutzbare Feldkapazität) ist hoch. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 bis 10 m.

Auf Grund der Lage des Untersuchungsgebietes unterhalb eines langgezogenen Hanges ist bei Starkregenereignissen der Anstieg des Grundwassers im Änderungsbereich des FNP bis GOK möglich.

Der chemische Zustand des Grundwassers wird laut Kartendienst des TLUBN als schlecht und die Risikogesamtabschätzung als gefährdet bewertet, wobei der Schadstofftrend eine signifikant ansteigende Tendenz aufweist. Ursachen sind unter anderem die anthropogene Belastung aus den Kalihalden im Südharz.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Änderungsbereiches des FNP befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Bode, ein Gewässer zweiter Ordnung. Die Bode gehört zur Flussgebietseinheit der Elbe und liegt im Zuständigkeitsbereich des Gewässerunterhaltungsverbandes Helme-Ohne-Wipper.

Der ökologische Zustand bzw. das ökologische Potenzial der Bode wird gemäß Kartendienst des TLUBN als schlecht bewertet (Stand 2021). Bei der Bode handelt es sich um einen erheblich veränderten Wasserkörper, dessen chemischer Zustand mit ubiquitären Stoffen als nicht gut und bei den nicht ubiquitären Stoffen als gut beurteilt wird. Östlich des Änderungsbereichs verläuft der Bopperöder Bach von Nord nach Süd.

Beide Gewässer werden von der Planung nicht berührt.

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Standgewässer.



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase können potenzielle Verunreinigungen durch austretende Betriebsmittel der Baufahrzeuge oder flüssige Stoffe der Bauchemie in das Grundwasser gelangen.

Diese Gefahr besteht prinzipiell bei allen Baumaßnahmen.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik in Verbindung mit der Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Nach Durchführung der Planung ist ein Eintrag von verunreinigtem Niederschlagswasser in das Gewässer der Bode möglich. Nach Süden in Richtung des Gewässerlaufs der Bode hat das Gelände ein natürliches Gefälle. Zum Schutz des Fließgewässers vor Eintrag von verunreinigtem Niederschlagswasser und Oberflächenwasser während der Bautätigkeit sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Fließgewässer einzuhalten. Die vorbereitete Versiegelung im Sonstigen Sondergebiet reduziert die Grundwasserneubildungsrate. Insgesamt ist von einer **mittleren Beeinträchtigung** auszugehen.

Schutzgut Wasser - mittlere Beeinträchtigung

Aufgrund der Bebauung bisher unbefestigter Fläche ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, insbesondere der Grundwasserneubildung, zu rechnen.

Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Minderungsmaßnahmen zu erarbeiten.

6.3 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Klima und Luft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insb. für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Luftverunreinigungen sind gemäß § 3 Abs. 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insb. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.



Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Boden und Wasser, da Luftschadstoffe in den Boden eindringen können. Dementsprechend können über den Luftpfad auch schädliche Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch übertragen werden.

Die Gemeinde Bischofferode ist dem Klimabezirk „Nordwestthüringer Höhen“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima“ zuzuordnen. Die Jahresniederschlagssumme im Untersuchungsraum liegt zwischen 800 bis 900 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5 bis 9 °C. Südwestliche Winde sind vorherrschend. Das Klima ist verhältnismäßig kühl und feucht und lokal von der Lage in der Talau der Bode geprägt.

Im Änderungsbereich des FNP herrscht infolge der Schutzwirkung durch die umliegenden topografischen Erhebungen (Ohmgebirge, Steinberg, Winkelberg) ein gemäßigtes bis ausgeglichenes Kleinklima vor.

Die Ackerflächen des Plangebietes wirken als Kaltluftentstehungsgebiet und befinden sich in einem Übergangsklimatop zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft. Das Relief um Bischofferode herum fällt entlang des Gewässerlaufs der Bode von Nordwest nach Südost hin ab. Die Kaltluftmassen strömen talabwärts von den Freiflächen aus Norden in Richtung der Bode und fließen innerhalb der Gewässerauen der Bode nach Südosten hin ab. Sie können somit für eine ausreichende Belüftung der Ortslage sorgen.

Strömungshindernisse stellen dabei Gebäude, die östlich gelegene Abraumhalde des Kaliwerkes und auch größere Gehölzstrukturen dar. Durch die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld zum Änderungsbereich des FNP ist der Kaltluftabfluss bereits eingeschränkt. Die starke Durchgrünung und die großen nördlich angrenzenden Agrarflächen in Verbindung mit der Reliefausrichtung reduzieren die Beeinträchtigungen infolge der Ausweisung der Sondergebietsflächen erheblich, so dass die Auswirkungen auf das Mikroklima als **sehr gering** eingeschätzt werden.

Schutzgut Klima und Luft – sehr geringe Beeinträchtigung

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind nicht zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung detailliert zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsreduzierung festzulegen.



6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die ca. 1,44 Hektar umfassende Änderungsfläche des FNP befindet sich im Nordosten des Ortsteils Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg und wird von der Weißenborner Straße (L 2058) aus erschlossen.

Der umliegende Naturraum ist geprägt von der Gewässeraue der Bode und den umliegenden bewaldeten Höhenzügen, mit den entsprechenden Arteninventaren.

Geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Angrenzend sind geschützte Biotope entlang des Bopperöder Bachs (östlich), südöstlich der Ortslage von Bischofferode und westlich der Weißenborner Straße verzeichnet (siehe Abb.11).

Nach Angaben des Vorhabenträgers war der Änderungsbereich ehemals ein landwirtschaftliches Anwesen mit Feldscheune und umliegendem gärtnerisch genutztem Obstgarten. Die Feldscheune wurde bereits in der Vergangenheit abgebrochen.

An Obstbäumen sind noch ein Birnbaum im nördlichen Teil des aufgelassenen Gartens und ein Kirschbaum verblieben. Der nördliche Bereich des aufgelassenen Gartens ist dicht bewachsen mit Sämlingen von Ahorn und Kirsche im Wechsel mit Liguster und Hundsrose.





Abb. 12: Bearbeiteter Ausschnitt aus der Offenlandbiotopkartierung des Kartendienstes des TLUBN, Änderungsbereich des FNP im schwarzen Oval

- | | | | |
|---|----------------------|---|------------------------------|
| 1 | Streuobstbestände | 2 | struktureicher schmaler Bach |
| 3 | Sumpfhochstaudenflur | 4 | mesophiles Grünland |
| 5 | Obstbaumreihe | | |

Im Gegensatz zu den Ackerflächen besitzt der zu ca. 50% verbuschte aufgelassene Garten (siehe Abb. 12 und 13) eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Von dem dortigen Nahrungsangebot profitieren Niederwildarten, Insekten, Wildbienen und Hummeln, Tag- und Nachtfalter, Heuschrecken und diverse Vogelarten der Ortsränder und der Feldflur.

Als Bruthabitat ist das Gebiet für Heckenbrüter geeignet, während Bodenbrüter aufgrund der umherstreunenden Prädatoren am Ortsrand kaum Bruterfolge zu erwarten haben.



Abb. 13: Gewässerlauf der Bode, südlich vom Plangebiet (Aufnahme PG 91, 13.07.2023)



Abb. 14: Arteninventar der Änderungsfläche: Ruderalflur und Gehölzbestand der Gartenbrache mit dahinterliegender Ackerfläche (Aufnahme PG 91, 13.07.2023)

Das Plangebiet liegt in der KULAP-Fachkulisse Rotmilanschutz (2022) und im Vogelzugkorridor Ilfeld / Harz-Nordhausen / Kelbra / Duderstadt. Die betreffenden Zugvogelarten sind Wasservögel, incl. Schreit- und Kranichvögel.

In ca. 5,5 km Entfernung östlich von Bischofferode befindet sich das Rast-, Überwinterungs- und Brutgebiet von überregionaler Bedeutung für Entenvögel, Lappentaucher, Regenpfeiferverwandte, Kraniche, Reiher, Rallen und Möwen „Fischteich Schiedungen, W Schiedungen“. Die Hauptrast findet von Anfang September bis Ende Februar statt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Baubedingte Auswirkungen:

Der Großteil der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume Acker, Ackersaum, Grünland und Gehölzstrukturen wird infolge der Bautätigkeit beseitigt werden. Ebenso wird der Lebensraum Boden in den Bauflächen vollständig überformt, durchmischt und dauerhaft entzogen werden.

Gehölzstrukturen und Grünland, welches nicht unmittelbar vom Baugeschehen betroffen ist und erhalten werden kann, steht während der Bauphase den dort lebenden Tieren aufgrund der Störungen durch Lärm u, Erschütterungen und Staubemissionen nicht zur Verfügung.



- Anlagebedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Bauvorhabens werden dauerhafte Neuversiegelungen im Bereich der Gebäude, der Verkehrswege und der Stellplatzanlagen erfolgen. Die Neuversiegelung wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die vorhabenbedingten Versiegelungen sind als Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu werten, da ein Großteil der Habitatflächen (Lebensraum-, Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat) beseitigt wird.

Für die in Frage kommenden Tierarten der als durchschnittlich bis artenreich beurteilten Fauna im westlichen Plangebiet und der als artenarm beurteilten Fauna der Ackerflächen geht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes ausreichend vorhandenen Ersatzhabitate keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Flora und Fauna aus. Der Verlust an Jagdhabitaten für den Rotmilan ist gemessen an den noch zahlreich vorhandenen Landwirtschaftsflächen gering, zumal das Jagdrevier des Rotmilans mehrere km² groß ist und Getreidefelder nach Aufwachsen des Getreides als Jagdrevier nur eine geringe Bedeutung haben.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt –
sehr geringe Beeinträchtigung**

Trotz des Verlustes an Lebensräumen (extensives Grünland in Sukzession / Acker) sind die im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in ihrem Bestand nicht gefährdet, da im Umfeld ausreichend Ersatzlebensräume vergleichbarer Biotopausstattung vorhanden sind und mittelfristig in geringerem Umfang im Plangebiet zur Verfügung stehen werden. Es entsteht nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine bis sehr geringe erhebliche Auswirkung auf Tiere und Pflanzen.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Bewertung des Landschaftsbildes resultiert stets aus den subjektiven Empfindungen des Betrachters zur Landschaft. Eine objektive Bewertung ist nur bedingt möglich. Gesetzlich festgelegte Kriterien (Erholungswert, Erlebniswert, Eigenart, Vielfalt, Naturnähe) erleichtern eine Bewertung in ihrer Gesamtheit.



Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage von Bischofferode. Im Norden und Osten grenzen weiträumige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich des Änderungsbereichs des FNP befindet sich die staatliche Regelschule „Dr. Hermann Iseke“. Die Ortslage von Bischofferode liegt südlich der Bode.

Das Landschaftsbild des Planungsraums ist geprägt von der Gewässeraue der Bode sowie den umliegenden Höhenzügen des Ohmbergs (528 m ü. NHN), des Großen Heubergs (389 m ü. NHN), des Klosterbergs (363 m ü. NHN) und des Steinbergs (385 m ü. NHN).

Landschaftsbildprägend ist ebenso der Berg (Abraumhalde) des Kalibergwerks im Westen, zwischen Bischofferode und Holungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Änderungsbereich des FNP wird durch die Weißenborner Straße (L 2058) erschlossen. Für die Naherholung hat das Plangebiet keine Bedeutung, auch weil der angrenzende Wirtschaftsweg nach kurzer Strecke endet.

Die Ackerflächen weisen nahezu keine landschaftsbildprägenden Strukturen auf und haben ein sehr geringes Erholungspotenzial. Die Gehölzstrukturen der Gartenbrache sind nur über den Wirtschaftsweg und die L 2058 erlebbar und daher von geringer Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt, da der geplante Standort an bestehende Bebauung (Regelschule) angegliedert und der Ortsrand mit Blick in die freie Landschaft (Ackerflächen und bewaldete Hügel im Nordosten) lediglich in Richtung Norden verschoben wird. Das Plangebiet hat für die Naherholung der Bevölkerung **keine Bedeutung**.





Abb. 15: Nach kurzer Strecke endender Wirtschaftsweg mit angrenzendem Gartengrundstück
(Aufnahme PG 91, 13.07.2023)



Abb. 16: Blick nach Nordosten mit bewaldeten Hängen des Steinbergs, Schachtbauwerk der Laugenleitung sichtbar
(Aufnahme PG 91, 13.07.2023)

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung – keine bis sehr geringe Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sind durch die Aufstellung zur 2. Teiländerung des FNP nicht zu erwarten. Wanderwege oder andere für die Naherholung nutzbare Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Das vorbereitete Erscheinungsbild des Sonstigen Sondergebietes Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ widerspricht nicht dem Charakter von Orträndern und der benachbarten Bebauung.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind Kultur- und Sachgüter verzeichnet. Die nächstgelegenen Kulturdenkmale sind das Kulturdenkmal „Kreuzigung Madonnarelieff“ an der der Weißenborner Straße am Ortsausgang nach Weißenborn (Flurstück 180/4, der Flur 8 Gemarkung Bischofferode) und weitere Kulturdenkmale, u.a. die Kirche in der Ortslage.



Blickbeziehungen zwischen dem Kulturdenkmal „Kreuzigung Madonnarelief“ und dem Lebensmittel-Discountmarkt sind wegen der gewässerbegleitenden Ufergehölze entlang der Bode auf einen kleinen Ausschnitt über die Bodebrücke begrenzt. Als Teil der Versorgungs-Infrastruktur gehören auch Einkaufsmärkte zum Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – keine Beeinträchtigung

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ergeben sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

6.7 Schutzgut Mensch

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG ist die Landschaft zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (insb. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft) vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Das Schutzgut Mensch ist über verschiedene Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verknüpft: es besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Erholungsnutzung und dem Schutzgut Landschaft in seiner Teilfunktion des Landschaftsbildes. Die aus landwirtschaftlicher Produktion gewonnene menschliche Nahrung steht im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Über die Atemluft bestehen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft. Der Mensch ist somit durch die Teiländerung des FNP unmittelbar betroffen. Allgemein sind als Folgen der Siedlungserweiterung Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen und den Verlust von Potenzialen für die Erholungsnutzung möglich.

Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet stellt sich sowohl beim Erholungspotenzial als auch durch potenzielle und tatsächliche Vorbelastungen im Hinblick auf Lärm und Lufthygiene (L 2058) als mehrfach vorbelastete Fläche dar. Beeinträchtigungen sind hierbei in der angrenzenden Landesstraße sowie den angrenzenden Nutzungen zu sehen. Infolge der Flächenausweisungen der 2. Teiländerung des FNP sind lediglich geringe Beeinträchtigungen (Zunahme bzw.



Verlagerung des Quell- und Zielverkehrs des Lebensmittel-Discountmarktes) zu prognostizieren, die nicht als Gefährdung für die menschliche Gesundheit eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt wird es temporär Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die sich jedoch aufgrund der kurzen Dauer und der Randlage nicht nachteilig auf den Menschen auswirken.

Durch die Ausweisung des Änderungsbereiches des FNP als Sonstiges Sondergebiet Handel (SO_H mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird es aufgrund der vorbereiteten Bebauung und Nutzung des Gebietes SO_H zu einer Zunahme des Anliegerverkehrs kommen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionsbelastung und möglicher Belastung der nächsten Anlieger (Immissionsorte) wurde durch das Büro 3L Akustik GmbH aus Leipzig eine schalltechnische Untersuchung (12.11.2024) erstellt. Das Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen weist aus, dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts um > 6 dB unterschritten werden und kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30dB (A) und nachts um mehr als 20dB (A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Da die betrachtete Fläche zur Naherholung ungeeignet ist und bereits eine Vorbelastung durch die angrenzenden Nutzungen besteht, ist von **keiner Beeinträchtigung** auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch – keine Beeinträchtigung

Mit dem Vorhaben gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher. Das erweiterte Angebot wird sich hinsichtlich der Nahversorgung für die Anwohner positiv auswirken.

6.8 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche (ca. 10.400 m²) genutzt, wobei sich im südwestlichen Bereich eine brachliegende Gartenparzelle (ca. 1.700 m²) befindet. Südlich des Plangebietes verläuft eine erdverlegte Laugenleitung. Die übrigen Flächen des



Änderungsbereichen bestehen aus Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und Schotterflächen am Rand des Wirtschaftsweges.

Bei der Inanspruchnahme der Änderungsflächen wird eine mittlere Beeinträchtigung erwartet, da es sich um anthropogen beeinflusste Flächen der Kulturlandschaft und um unversiegelte Flächen am Ortsrand von Bischofferode handelt.

Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung des FNP umfasst ca. 1,43 Hektar. Ca. 1,07 Hektar werden für das Sonstige Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (incl. Grünflächen) und ca. 0,36 Hektar für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden. Öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün machen 300 m² der Gesamtfläche aus. Von den insgesamt 28,40 Hektar Ackerfläche des Feldblocks AL44284x01 gehen ca. 1,26 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit mittlerem bis hohem Ertragswert verloren. Ca. 0,17 Hektar Grünfläche mit Gehölzbewuchs werden durch das Vorhaben in Anspruch genommen und zum größten Teil überbaut.



Abb. 17: Grünfläche mit Gehölzbewuchs und ruderalen Säumen
(Aufnahme: PG 91, Juni 2023)



Abb. 18: Wirtschaftsweg und Ackerfläche im Hintergrund, links das Schachtbauwerk der Laugenleitung
(Aufnahme: PG 91, Juni 2023)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Die Fläche befindet sich am Rand der Ortslage und ist anthropogen vorbelastet. Der Entzug bisher unversiegelter Flächen stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes dar. Diese Eingriffe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Verfahrensart zu bilanzieren und zu kompensieren.

Schutzgut Fläche – geringe bis mittlere Erheblichkeit

Mit der 2. Teiländerung des FNP geht ein Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und extensivem Grünland mit Gehölzbestand einher.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen der Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß und sind bei der Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich des Erkennens von Summationswirkungen von entscheidender Bedeutung.

Im Wesentlichen ist die Flächeninanspruchnahme der entscheidende Faktor, welcher die Umwelteinwirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beeinflusst. Das Schutzgut Boden, die Biotope, Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt werden infolge der Flächennutzung stark beeinflusst. Die Veränderung der Flächennutzung hat z.T. auch den Verlust bestehender Biotope und der künftigen Habitateignung zur Folge. Die Rodung der Vegetation (Ruderalvegetation und durch Sukzession aufgegangene Gehölzstrukturen) hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, kann aber auch durch eine Ordnung und Pflege der zukünftigen Grünflächen ein attraktiveres Ortsbild für Bewohner, Anwohner und Passanten erzeugen. Auf den Menschen ergeben sich durch die geplante Flächennutzung positive Effekte bei der Bereitstellung eines erweiterten und barrierefreien Nahversorgungsangebotes.

Im Änderungsbereich des FNP ist mit keinem Wechselwirkungskomplex zu rechnen, der aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Empfindlichkeit aufweisen könnte. Bei den vorgefundenen Schutzgütern, insbesondere Biototypen, handelt es sich um verbreitete, häufig vorkommende Biototypen. Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge sind im Zusammenhang mit der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.



7. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

7.1 Alternative Standortprüfung

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). Für die Beschreibung des Bodens und seiner Eigenschaften wurde für alle Standorte die Bodengeologische Konzeptkarte (BGKK 100TH) und die dazugehörige Legende verwendet:

- 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.
Boden:
Die Leitbodenform des Standorts ist laut Bodengeologischer Konzeptkarte (BGKK 100TH) Lehm-Vega, Auelehm über Sand-Kies (h2I). Sie gehört zur geologischen Einheit des Holozäns als Deckschicht über Niederterrasse und kommt auf ebenen Flächen im Bereich der Talauen vor. Die Braunauböden besitzen eine hohe Wasserspeicherfähigkeit mit teils stärkerer, teils



nur mäßiger Vernässungstendenz und verfügt über ein mäßiges bis gutes Krümelgefüge. Das Nährstoffpotential wird in der Legende zur BGKK 100TH als vergleichsweise hoch mit vielfach reichlich vorhandener Kalkreserve beschrieben. Die Eignung für ackerbauliche Nutzung ist laut Legende stark eingeschränkt, da die periodische Vernässung die Bodenbearbeitung erschwert. Bestimmte Bereiche sind nur als Grünland nutzbar. Für eine Ackernutzung besitzt der Boden jedoch eine hohe Ertragspotenz bei mittlerer Ertragssicherheit.

- 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 anfahrenenden Kundenverkehr schlecht erreichbar.

Boden:

Die Leitbodenform des Standorts ist laut Bodengeologischer Konzeptkarte (BGKK 100TH) Sand bis sandiger Lehm-Vega (h3s). Sie gehört ebenfalls zur geologischen Einheit des Holozäns als Deckschicht über Niederterrasse und kommt auf ebenen bis schwach geneigten, schmalen und langgestreckten Bereichen der Nebentäler vor. Der Braunauenboden zeichnet sich durch eine hohe Schwankungsbreite der Bodeneigenschaften aus. Er neigt zu periodischer, insbesondere frühjährlicher Vernässung und zu potenzieller Versauerung. Grundwasser ist in der Regel erst tiefer als 0,60 m anzutreffen. Eine ackerbauliche Nutzung ist im Allgemeinen nicht möglich, Die Ertragspotenz und Ertragssicherheit bei Grünlandnutzung reicht von mittel bis hoch, aber auch z.T. nur bis gering.

- 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.

Boden:

Die Leitbodenform des Standorts BGKK 100TH ist sandiger Lehm (s1). Die Bodenformen sind Braunerden und Podsol-Braunerden. Der Standort Regionaltyp sind Bergsandlehmbraunerden des Buntsandsteinhügellandes. Die Leitbodenform gehört zur geologischen Einheit des Unteren, z.T. Mittleren Buntsandsteins und ist auf Hängen unterschiedlicher Neigung verbreitet. Meist handelt es sich um < 0,6 m dicke Schichten lehmigen Sandes bis sandigem, vielfach steinigem Lehms. Der Wasserhaushalt des Braunerdebodens wird als unausgeglichen mit bestehender Austrocknungstendenz des Oberbodens beschrieben. Das Puffervermögen ist wegen seiner Kalkfreiheit gering und tendiert zu starker Versauerung. Die Ackerkrume ist oft reichlich humos, allerdings mit einer ungünstigen Humusform (Rohhumus ehemaliger Waldböden). Die ackerbauliche Nutzung des Bodens ist nur auf steinigem, flachgründigen Standorten eingeschränkt und besitzt ein mittleres, z.T. geringes Ertragspotenzial und eine ebensolche Ertragssicherheit.



-
- 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.
Boden:
Bodenform ist sandiger Löss (loe6), der Standort Regionaltyp wird als Löss-Braunerde und Parabraunerde in Buntsandsteingebieten beschrieben. Die Böden besitzen in der Regel eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit mit allgemein ausgeglichenem Wasserhaushalt, jedoch mit Staunässeignung und Versauerungstendenz. Der Lösslehm steht im Allgemeinen in ca. 0,80 m starken Schichten an und liegt als Deckschicht über Unterem und Mittlerem Buntsandstein. Die Anbaueignung der Lössböden ist kaum eingeschränkt, die lockeren, zu mäßiger Krümelung neigenden Böden lassen sich relativ leicht und tief bearbeiten. Bei entsprechender Düngung besitzen sie eine mittlere bis hohe Ertragspotenz. Die Standorte dieser Böden sind verhältnismäßig ertragssicher.

 - Standort 5: Das an der Bahnhofstraße direkt an den Kreisverkehr angrenzende Grundstück ist zu klein.
Boden:
wie am Standort 1, Lehm-Vega, Auelehm über Sand-Kies (h2l).

 - 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.
Boden:
wie am Standort 3, sandiger Lehm (s1).

Die Standorte 1, 4 und 6 sind von den Bodeneigenschaften für eine ackerbauliche Nutzung geeignet, der Standort 4 befindet sich jedoch wie die Standorte 2, 3 und 5 in bebauter Ortslage. Der Standort 1 wird als Grünland, der Standort 6 ackerbaulich genutzt. Laut Karte M 242 „Gesamtbewertung Raum- und Bauleitplanung“ besitzen die Böden der Standorte 1 und 3 einen mittleren, der Standort 6 einen geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad. Die Standorte 2, 4 und 5 wurden aufgrund ihrer Lage innerhalb der Ortslage nicht bewertet und wären hinsichtlich des Kriteriums Boden für das Vorhaben am besten geeignet.

Der Standort 2 ist wegen des durch das Grundstück verlaufenden Bauchlauf zweigeteilt und für das Vorhaben ungeeignet. Die Grundstücke der Standorte 4 und 5 sind beide zu klein, für die Grundstücke der Standorte 4 und 5 ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, zudem ist der Standort 6 (Ackerland) fußläufig schwer zu erreichen, da er am weitesten vom Ortskern entfernt ist.





Abb. 19: 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.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen zu erarbeiten.

7.3 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der aktuelle Zustand auf den Flächen des Änderungsbereichs des FNP zunächst erhalten. Die ackerbauliche Nutzung würde in bisherigem Umfang fortgeführt werden, der Sukzessionsprozess der Gartenbrache würde weiter fortschreiten. Das Gebiet würde weiterhin als Lebensraum für verschiedene Arten der Strauch- und Baumvegetation dienen, wobei der Anteil an Offenlandbiotopen (Hochstauden- und Grasfluren) immer weiter zurückgedrängt und mit der Abnahme von Pionierarten einhergehen würde. Das Gebiet würde weiterhin als Nahrungshabitat und Fortpflanzungsstätte verschiedener Tierarten der Siedlungsränder und der Feldhecken verfügbar sein.

8. Zusätzliche Angaben / Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Zur Beurteilung des Umweltzustandes und der (infolge der 2. Teil-Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächennutzungen) möglichen Umweltauswirkungen, wurden vorliegende Daten der Umweltbehörde (z.B. Ergebnisse der Offenland- und Waldbiotopkartierung, Gewässergütekarte, Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete u.a.) herangezogen.

Bei der Umweltprüfung wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode / Hauröden (Stand 1996) und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg (Stand 2019) zugrunde gelegt, wobei relevante Inhalte in die vorliegende Umweltprüfung eingeflossen sind. Im Weiteren wurden für die Umweltprüfung eigene Kartierungen und Beobachtungen vor Ort durchgeführt und Luftbilder sowie die LINFOS Daten ausgewertet.

Die Ergebnisse des daraus ermittelten Umweltzustandes wurden mit den in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächennutzungen abgeglichen und das entsprechende Konfliktpotenzial ermittelt.

Die durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes verursachten negativen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.



Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Auf Grundlage eigener Begehungen des Gebietes konnten keine belastbaren Aussagen über die Bandbreite an im Gebiet brütenden Vogelarten getroffen werden. Die Auswertung der LINFOS-Daten ergab keine Fundorte oder Kartierungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten. Gutachten zu besonderen Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Säugetiere oder Pflanzen) lagen für das Gebiet und seine unmittelbare Umgebung nicht vor.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung mit den Umweltbelangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten und abzuwägen.

Unter Beachtung der Vorgaben des Umweltschutzes und der Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter folgende, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten planungsbedingten Auswirkungen:



Beschreibung der möglichen Auswirkungen	voraussichtlich erheblich positiv (+) negativ (-)	voraussichtlich nicht erheblich (0)
Schutzgut Boden und Fläche		
Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen infolge von Bodenversiegelungen (auf gestörtem Boden) Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker)	-	
Schutzgut Wasser		
Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses	-	
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	-	
Schutzgut Klima und Luft		
Veränderung des Mikroklimas Reduzierung der Verdunstung und leichte lokale Temperaturerhöhung infolge der Versiegelung		0
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschl. der biologischen Vielfalt		
Verlust von Teil-Lebensräumen infolge der Umwandlung und Bebauung der bestehenden Gehölz- und Offenlandstrukturen		0
Landschaftsbild und Erholung		
Veränderung des Landschaftsbildes		0
Auswirkungen auf die Erholungsfunktion		0
Kultur- und Sachgüter		
Keine		0
Schutzgut Mensch		
Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und die Gesundheit durch Emissionen		0
Zunahme des Anliegerverkehrs infolge der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Handel, jedoch ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten Versorgungssicherheit im Nahbereich der Anwohner	+	

Tabelle 1: Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung



Die Umweltauswirkungen der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit und betreffen hauptsächlich die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche.

Mit der 2. Teiländerung des FNP soll Planungsrecht zur Ansiedlung / Verlagerung eines Lebensmittel-Discountmarktes von der Neuen Straße an die Weißenborner Straße geschaffen werden.

Eine Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes stellt auf Grund der geplanten Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Zusammenhang mit der barrierefreien Gestaltung des Marktes für das Schutzgut Mensch eine Verbesserung dar.

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind von geringer Erheblichkeit, zumal die betroffenen Flächen (Intensivacker) anthropogen vorbelastet sind. Nur im Bereich der Gartenbrache sind relativ artenreiche, jedoch siedlungsgeprägte Biotope vorhanden.

Bestandsgefährdende Beeinträchtigungen der im Änderungsbereich des FNP vorkommenden Tierarten sind infolge der Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten. In den angrenzenden Flächen sind ausreichend Ersatzhabitate mit vergleichbaren Biotopausstattungen vorhanden.

Die größten Beeinträchtigungen entstehen durch die flächige Überbauung und der damit verbundenen Versiegelung. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser (insbesondere Grundwasser) und Fläche sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, festzulegen und auszugleichen.

In der Ortslage bietet der Lebensmittel-Discounter die einzige Möglichkeit zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner Bischofferodes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bei Umsetzung der Planung wird dem Grundsatz der Daseinsvorsorge des Regionalplans Nordthüringen G 2-1 entsprochen und die Versorgung der Bevölkerung langfristig sichergestellt.

Mit der Aufstellung der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind keine Schutzobjekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.



10. Quellenverzeichnis

Freistaat Thüringen

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel.
Erfurt 2014

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2011
Erfurt 2012

Freistaat Thüringen

Die Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018
Erfurt 2018

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen Thüringen (Hrsg.):

Regionalplan Nordthüringen.
Sonderhausen 2012

Hiekel et al. (2004)

Die Naturräume Thüringens – Naturschutzreport 21, Jena

Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz

Kartendienst ThüringenViewer

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Kartendienst

Regionales Klimainformationszentrum Sachsen, Sachsen- Anhalt und Thüringen

Kartendienst




iBR Planungsbüro für Straßenverkehrstechnik, Gera
HBS Berechnung / Verkehrsgutachten Bischofferode, Am Ohmberg L2058-Weißenborner
Straße / Anbindung Einkaufsmarkt (2022)

Geodienst ingenieurbüro für Baugrund und Tiefenüberwachung, Ruhla
Baugrundgutachten für den Neubau eines Marktes in Bischofferode (2023)

Gotha, im August 2025

Planverfasser:



Peter Westermajer
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt (BDLA)

