



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

PLANUNGSGRUPPE 91  
Jägerstraße 7  
99867 Gotha

per E-Mail

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Frau Silke Lösch, Referat 340

**Durchwahl:**  
Telefon +49 (361) 57 332-1128  
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**  
19.06.2024

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/4226-1-  
126608/2024

Weimar  
26.07.2024

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Am Ohmberg, Landkreis Eichsfeld, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss/Außenbereich und Photovoltaik-Freiflächenanlage“ im OT Bischofferode (Planstand: Mai 2024)**

### **2 Anlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

- Belange der Raumordnung (Anlage 1)

In der Anlage 2 erhalten Sie beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB (Sachgebiet 340.2). Diese Hinweise erfolgen unbeschadet der späteren Entscheidung gemäß § 6 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.  
Olaf Hosse  
Referatsleiter  
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

**Thüringer  
Landesverwaltungsamt**  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE80820500003004444117  
BIC:  
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: [www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/). Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

## Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen  
Das Vorhaben steht dem Ziel 2.6.1 Z des Landesentwicklungsprogrammes entgegen.
  - b) Rechtsgrundlage  
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juni 2014)
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung  
Nachweis, dass das geplante Vorhaben die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigt und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht und Darstellung eines sonstigen Sondergebiets Handel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ o. ä.
2.  Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts
  - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
  - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3.  Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
  - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
  - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

### 4. Weitergehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Landgemeinde Am Ohmberg beabsichtigt eine Änderung ihres rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Ortsteil Bischofferode in der Weißenborner Straße. Der Änderungsbereich von ca. 1,44 ha bezieht sich auf den parallel vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 „Neubau eines Penny Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss/Außenbereich und Photovoltaik-Freiflächenanlage“ und befindet sich im Nordosten, am Ortsausgang an der L 2058. Die Gemeinde möchte den vorhandenen Penny-Lebensmittelmarkt (Neue Straße) verlagern und die Verkaufsfläche (VKF) von gegenwärtig 500 m<sup>2</sup> auf 799 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Bäckerei mit Imbiss / Freisitz erweitern. Dafür ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen.

Gleichzeitig soll nördlich davon eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) errichtet und dafür ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen werden.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBI für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juni 2014) sowie des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012). Das Thüringer Kabinett hat am 09.07.2024 die Teiländerung des LEP beschlossen (LEP-neu), die ebenso heranzuziehen ist.

Die Landgemeinde Am Ohmberg übt keine zentralörtliche Funktion aus. Sie ist dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Sonnenstein zugeordnet (RP-NT, Grundsatz G 1-8; LEP-neu Karte 2: Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche). Insofern hat die Landgemeinde Am Ohmberg keine raumordnerische Versorgungsfunktion. Sie hat aus raumordnerischer Sicht lediglich die Sicherung der eigenen Versorgung zu übernehmen.

Da alleine der geplante Lebensmittelmarkt gemäß B-Plan bereits eine VKF-Größe von 799 m<sup>2</sup> aufweisen soll und zusätzlich Bäckereifiliale, Café / Imbiss geplant sind, deren Flächen ebenso der Gesamtverkaufsfläche zuzurechnen sind, handelt es sich bei der Planung um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, für dessen raumordnerische Bewertung im LEP folgende Plansätze heranzuziehen sind:

*Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte – in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und – in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. (LEP, Ziel 2.6.1)*

*Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (LEP, Grundsatz 2.6.2)*

*Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (LEP, Grundsatz 2.6.3)*

*Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). (LEP, Grundsatz 2.6.4)*

*Gemäß dem RP-NT soll durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. (RP-NT, Grundsatz 1-2)*

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.

Aus raumordnerischer Sicht kommt der Erhaltung eines engmaschigen Nahversorgungsnetzes, einer verbrauchernahen Versorgung und der entsprechenden städtebaulichen Integration eine hohe Bedeutung zu. Es wird aber bei der vorgelegten Planung nicht deutlich, warum eine Sanierung im Bestand, ohne wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche, nicht für die Versorgung der Ortslage Bischofferode ausreichend ist.

Da jegliche Angaben bezüglich des erwarteten Einzugsgebietes des vergrößerten Marktes fehlen, kann weder festgestellt werden, ob dieses über das Gemeindegebiet hinausgeht, noch, ob dadurch angrenzende zentrale Orte in ihre Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Deshalb muss, insbesondere auf Grund der Größe und der Lage an einer überörtlichen Straße, zunächst von einem Verstoß gegen das Konzentrationsgebot (Ziel 2.6.1 Z LEP) ausgegangen werden.

Nach raumordnerischen Kriterien ist zudem die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten bzw. landwirtschaftlich genutzten und nicht integrierten Flächen abzulehnen. Der Standort des Marktes ist zudem als autokundenorientiert einzustufen. Die Planung steht damit auch im Widerspruch zu Grundsatz G 1-2 des RP-NT und den Grundsätzen 2.4.1 G, 2.4.2 G und 2.6.4 G des LEP.

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an den Ortsrand kann sich auch nachteilig im Hinblick auf eine längerfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Am Ohmberg bzw. im OT Bischofferode auswirken.

Die Planungsabsicht zur Ansiedlung/Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist daher zu erläutern und eine nachvollziehbare Begründung zu geben. In diesem Zusammenhang sollte auch konkreter darüber informiert werden, welche alternativen integrierten Standorte (auch z. B. Brachflächen) geprüft worden sind. In der Begründung wird lediglich ein anderer Außenbereichsstandort benannt und das Vorhandensein geeigneter Brachflächen im Ort verneint, ohne die geprüften Standorte und die Auswahlkriterien konkret zu benennen. Zur möglichen Nachnutzung des derzeitigen Penny-Marktes fehlen ebenso Aussagen in den Begründungen von B-Plan und FNP.

Unabhängig vom Standort wäre für einen großflächigen Lebensmittelmarkt ein entsprechendes Sondergebiet auch im FNP konkret als Sondergebiet Lebensmittelmarkt o.ä. festzusetzen, da die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen mit anderen Sortimenten in Bischofferode dem Ziel 2.6.1 Z LEP widerspricht.

Die Standortwahl für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) sollte auf der Grundlage eines gesamtgemeindlichen Konzeptes erfolgen, das neben den raumordnerischen und fachlichen Kriterien auch die sonstigen Planungsabsichten der Gemeinde einbezieht. Der Standort direkt neben einem Abnehmer des erzeugten Stromes kann ein geeignetes Kriterium für eine Flächenauswahl für ein PV-FFA sein. Hier ist dieser Abnehmer am Standort aber noch nicht vorhanden, die Flächenauswahl für diesen ist ebenso nicht nachvollziehbar begründet. Alternativen, wie die Nutzung des Gebäudedaches oder eine Überdachung des Parkplatzes sind zudem einer weiteren Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich vorzuziehen.

## **Beratende planungsrechtliche Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB zum Planverfahren und Planentwurf**

1. Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist die im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungsplanungen.

Im vorliegenden Fall widerspricht die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ohne weitere Bestimmungen den Zielen der Raumordnung, da im Ergebnis daraus Bebauungspläne mit Festsetzungen zu jeglichen großflächigen und / oder nicht-großflächiger Einzelhandel entwickelt werden könnten.

Auch wenn der Flächennutzungsplan seinem Wesen nach nur ein vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) und insofern "grobmaschiger" ist als ein Bebauungsplan, der gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, so müssen seine Darstellungen doch so bestimmt und eindeutig sein, dass sie einen ausreichenden Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan und für Planungen anderer Planungsträger bilden können. Dies ist bei der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (siehe oben, Anlage 1, Belange der Raumordnung) nicht der Fall.

2. Die fehlende Konkretisierung der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist im vorliegenden Fall auch deshalb erheblich, weil die Gemeinde nach den Planungsunterlagen fälschlicherweise davon ausgeht, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nichtgroßflächige Verkaufseinrichtung zu schaffen (siehe Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Seite 17, oben). Dieses ist jedoch nicht der Fall: Ausweislich der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist neben der reinen Verkaufsfläche für die Lebensmittel zusätzlich eine Bäckerei mit Imbiss in die Verkaufsstätte integriert. Nach diesen Festsetzungen kann der Backshop mit Imbiss und Freisitzfläche zusätzlich zu der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelhandelsmarkts errichtet werden. Da somit der Lebensmittelmarkt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundriss Erdgeschoss – mit der Bäckerei zuzüglich Imbiss eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet, liegt i. S. d. § 11 Abs. 3 BauGB eine großflächige Einzelhandelseinrichtung vor.

Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Ein Einzelhandelsbetrieb ist nur dann als selbständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbständigkeit ist auch unabhängig davon zu beurteilen, ob Selbstbedienung, Bedienung durch Personal oder eine Mischform erfolgt und wie die dementsprechenden Bereiche innerhalb der Betriebsfläche voneinander abgegrenzt sind.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 8.05)

Nach diesen Maßgaben handelt es sich bei dem Lebensmittelmarkt und der Bäckerei mit Cafe/Imbiss und Freisitzfläche um einen einheitlichen Betrieb. Die Bäckerei mit Sitzbereich ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert, er befindet sich im Zugangsbereich des Marktes und soll über einen gemeinsamen Ein- und Ausgang mit dem Lebensmittelmarkt verfügen. Mit der Öffnung des Lebensmittelmarktes dürfte auch die Bäckerei mit Sitzbereich zugänglich bzw. geöffnet sein. Für die Verkaufsfläche des Marktes sind daher sämtliche Verkaufsflächen und Sitzbereiche der Bäckerei mitzurechnen. Im Ergebnis dürfte dann eine Einzelhandelseinrichtung mit ca. 880 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche vorliegen und damit großflächig i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sein.

3. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 soll die Verlagerung des in Bischofferode ansässigen Lebensmittelmarktes („Penny“) planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandene Verkaufseinrichtung liegt ca. 350 m westlich vom Projektstandort und verfügt im Bestand nach den Angaben in der Begründung über eine Verkaufsraumfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

Die Notwendigkeit der Verlagerung wird damit begründet, dass die vorhandene Einrichtung nicht mehr „konkurrenzfähig“ ist und die Planung der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Bischofferode dient. Die weitere Aussage, dass am jetzigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben wären, wird jedoch nicht weiter mit konkreten Angaben zu den vorhandenen Grundstücksgrößen, Parkplatzflächen usw. untersetzt. Insoweit ist die Erforderlichkeit, landwirtschaftlich genutzte Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, nicht hinreichend nachgewiesen.

4. Die Baurechtschaffung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes wird weiterhin mit der „Verlagerung“ des bestehenden Marktes am Standort Neue Straße begründet und ist somit relevant für die Abwägung bzw. stützt sich die Erforderlichkeit der hier beabsichtigten Baurechtschaffung maßgeblich auf den Umstand, dass eine räumliche Verlagerung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes in das Plangebiet erfolgt.

Allerdings erfolgen in diesem Zusammenhang keine Angaben darüber, wie bei einer Aufgabe der Lebensmitteleinrichtung am Standort Neue Straße mit den dann dort bestehenden Nach- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten umgegangen werden soll.

Da die Nachnutzung des aufgegebenen Standortes als Einzelhandelseinrichtung aus Gründen der Abwägungsgerechtigkeit auszuschließen ist (ansonsten liegt keine „Umverlagerung“ sondern eine selbstständige Neuplanung vor), bedarf es flankierender Maßnahmen mit den Eigentümern (Verträge, Verzichtserklärungen o. ä.). I. d. R. bedarf es u. a. einer ausdrücklichen Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, dass die betreffende Nutzung (Einzelhandel) endgültig aufgegeben wird bzw. dass auf die Rechte aus einer erteilten Baugenehmigung endgültig und dauerhaft verzichtet wird. Nur durch die tatsächliche und rechtliche Absicherung, dass die vorhandene Einzelhandelseinrichtung dauerhaft als solche nicht mehr genutzt wird, würde eine sachgerechte Ermittlung und Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB hinsichtlich der beabsichtigten „Umverlagerung eines Lebensmittelbetriebes“ vorliegen.

5. Die Inanspruchnahme unbebauter landwirtschaftlicher Flächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) ist im Hinblick auf den Grundsatz der Vermeidung der Inanspruchnahme solcher Flächen zu Siedlungszwecken nicht begründet. Die Errichtung der PV-FFA ist nach den Planungsunterlagen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insoweit sind im Interesse eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zunächst die Möglichkeiten der Errichtung einer Dachsolaranlage auf dem Neubau des Lebensmittelmarktes und die Errichtung von Solarüberdachungen für den geplanten Parkplatz der Einzelhandelseinrichtung zu nutzen.