

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich" im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Am Ohmberg**

**„Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und  
Imbiss mit Außensitzbereich" im Ortsteil Bischofferode**

### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Am Ohmberg für den „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich" im Ortsteil Bischofferode gefertigt.

#### **1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

#### **2. Chronologie des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2024 bis 13.08.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19.06.2024 bis 31.07.2024

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

Beschluss über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Auslegungsbeschluss)	30.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.05.2025 bis 18.06.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	12.05.2025 bis 18.06.2025
Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB und Abwägungsbeschluss	30.04.2025 und 20.08.2025
Beschluss zum Durchführungsvertrag	20.08.2025
Satzungsbeschluss	20.08.2025
Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26.09.2025
Bekanntmachung der Genehmigung	07.11.2025

Der Antrag zur Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 11.09.2025 beim Landkreis Eichsfeld eingereicht. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 26.09.2025, Aktenzeichen: 63.51101.004/2025-635000147, erteilt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 07.11.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Am Ohmberg Rechtskraft.

### 3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs- / Ausgleichsregelung.
- Gutachten:
  - BBE Handelsberatung GmbH  
Auswirkungsanalyse - Verlagerung des Penny-Lebensmittelmarktes in 37345 Bischofferode in die Weißenborner Straße  
Erfurt, 28.11.2024

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

- iBR – Planungsbüro für Straßenverkehrstechnik  
HBS-Berechnungen – Berechnungen zur Anbindung eines Einkaufsmarktes  
Gera, 02.08.2022
  
- Geodienst Ingenieurbüro für Baugrund und Tiefbauüberwachung  
Baugrundgutachten für den Neubau eines Penny-Marktes in Bischofferode  
Ruhla, 08.12.2023
  
- 3L Akustik GmbH  
Schalltechnische Immissionsschutz I Gewerbelärm – Prognose  
Lebensmittelmarkt Weißenborner Straße in 37345 Bischofferode, Version 1.0  
Leipzig, 12.11.2024
  
- Planungsbüro Annett Fischer  
Verlagerung Penny Markt Neubau mit Bäcker, Weißenborner Straße, 37345  
Am Ohmberg, OT Bischofferode - Genehmigungsplanung Entwässerung  
Erfurt, 17.03.2025
  
- Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen  
Markscheiderische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 9 - „Neubau eines Penny-Marktes, Außenbereich PV-Freiflächenanlage im  
Ortsteil Bischofferode“.  
05.07.2024
  
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4  
BauGB. Die Übersicht aller Stellungnahmen ist Bestandteil der  
Verfahrensunterlagen:
  - Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 13.08.2024
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 26.07.2024 und  
vom 11.06.2025
  - Stellungnahmen des Landkreises Eichsfeld vom 01.08.2024, vom 17.06.2025  
und vom 13.08.2025
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und  
Ländlichen Raum vom 17.07.2024 und vom 21.05.2025
  - Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und  
Naturschutz vom 17.07.2024 und vom 05.06.2025
  - Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und  
Archäologie vom 25.07.2024

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

- Stellungnahmen des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr vom 14.08.2024 und vom 24.06.2025
- Stellungnahmen der LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH vom 30.07.2024 und vom 17.06.2025
- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz vom 16.05.2025
- Stellungnahme des Kulturbundes für Europa e.V. vom 04.06.2025
- Stellungnahmen der Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. vom 31.07.2024 und 18.06.2025
- Stellungnahme des Verbandes für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. vom 18.06.2025
- Stellungnahme des Arbeitskreises Heimische Orchideen Thüringen e.V. vom 22.07.2024
- Stellungnahme des Landesjagdverbandes Thüringen e.V. vom 02.07.2024

#### **4. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die Planung hat auf folgende Schutzgüter Auswirkungen:

##### **Angaben zur Ressource Fläche**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen infolge der Festsetzung des Sondergebietes des Lebensmittel-Discountmarktes der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und extensiven Grünlandes mit Gehölzbestand einher. Der Flächenverbrauch bzw. die Flächenumnutzung sind aus der Tabelle im Kapitel 4 Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung des Umweltberichtes im Detail ersichtlich.

##### **Angaben zum Schutzgut Boden**

Mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gehen Bodenteilfunktionen als „Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen“ und „Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt und Nährstoffhaushalt“ sowie die Teilfunktionen „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ und „Landwirtschaftliches Produktionsmittel“ infolge der Überbauung verloren. Die Bodenteilfunktionen können mit Ausnahme der Nutzungsfunktion „Landwirtschaftliches Produktionsmittel“ durch die Festsetzung von Grünflächen teilweise kompensiert werden.

##### **Angaben zum Schutzgut Wasser**

Aufgrund der Bebauung der bislang unbefestigten Fläche ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, insbesondere der Grundwasserneubildung, zu rechnen. Gegenüber

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

dem Bestand erhöht sich die abzuleitende Menge des Regenwassers infolge der Neuversiegelung und steht für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Eine Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Versickerung von anfallendem Regenwasser aus Dach- und Oberflächenentwässerung über Versickerungsmulden ist laut Baugrundgutachten nicht möglich. Das Fließgewässer Bode wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **Angaben zum Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### **Angaben zum Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Trotz des Verlustes an Lebensräumen (extensives Grünland in Sukzession) 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. Der Verlust an extensivem Grünland wird durch Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland im Norden des Plangebietes ausgeglichen. Es entstehen nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.

#### **Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Wanderwege oder andere für die Naherholung nutzbare Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Stellplatzanlagen werden von der Weißenborner Straße aus deutlich sichtbar sein. Das Erscheinungsbild widerspricht aber nicht dem Charakter von Orträndern und der benachbarten Bebauung.

#### **Angaben zum Schutzgut Mensch**

Mit dem Vorhaben gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher.

#### **Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Abwägungsvorschläge der Gemeinde Am Ohmberg zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden durch den Gemeinderat bestätigt.

## **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegeben.

Die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu Schallimmissionen abgegebene Stellungnahme wurde beachtet. Zum Planvorhaben erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, in deren Ergebnis die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung um > 6 dB unterschritten werden. In der Schallimmissionsprognose werden Hinweise und Anforderungen an die Realisierung des Lebensmittelmarktes formuliert, welche bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten sind.

## **6. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Ortsteil Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg neben dem Planstandort sechs weitere Standortalternativen untersucht und im Kapitel 10.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert:

- 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 anfahrenenden Kundenverkehr schlecht erreichbar.

Gemeinde Am Ohmberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

---

- Standort 2: Die an der Mittulgasse gelegene Fläche befindet sich in zentraler Lage im Ortskern. Die Fläche ist von Wohnhäusern umgeben und es verläuft ein Bachlauf durch das Grundstück. Die Fläche ist für den fußläufigen Verkehr gut erreichbar und für den mit dem Pkw den Markt anfahren den Kundenverkehr schlecht erreichbar.
- Standort 3: Der an der Aufbaustraße gelegene Standort befindet sich in Randlage, ist jedoch gut in die umgebende Wohnbebauung integriert. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer Lärmbelastung der Anwohner zu rechnen. Eine ÖPNV-Anbindung ist nicht gegeben.
- Standort 4: Die an der Neuen Straße auf dem Grundstück der Eisfelder Landfleischerei gelegene Fläche befindet sich direkt gegenüber dem Altstandort des Penny-Marktes. Seitens des Eigentümers besteht keine Verkaufsbereitschaft; das Grundstück ist zudem zu klein.
- Standort 5: Das an der Bahnhofstraße direkt an den Kreisverkehr angrenzende Grundstück ist zu klein.
- Standort 6: Die an der Holunger Straße (Landesstraße 1011) westlich an einen Garagenkomplex angrenzende Fläche wird ackerbaulich genutzt. Sie befindet sich in abgelegener Lage und ist fußläufig schlecht erreichbar. Es besteht keine Grundstücksverfügbarkeit.

Da auch am Altstandort des Penny-Marktes keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wurde der Standort an der Weißenborner Straße als der bestgeeignete Standort identifiziert.

Wand

Bürgermeister