



LANDGEMEINDE AM OHMBERG

Landkreis Eichsfeld

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich im Ortsteil Bischofferode

Teil 2 UMWELTBERICHT

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha
Fon: 03621 · 29 159
info@planungsgruppe91.de

Gotha, im August 2025

Verfahrensträger:

Landgemeinde Am Ohmberg

Fleckenstraße 49

37345 Am Ohmberg

Vorhabenträger:

IBO Consult

Projektentwicklung und Vermietungs GmbH

Hainaer Mühlgasse 1

98630 Römhild

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau eines Lebensmittel Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode“
(Quelle: 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.	Einleitung	5
1.1	Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	7
1.2.2	Schutzgebiete	8
1.2.3	Übergeordnete Planungen	10
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Naturraum, Relief und Geologie	17
2.2	Boden, Fläche	21
2.3	Wasser	44
2.4	Klima und Luft	51
2.5	Tiere und Pflanzen	52
2.6	Landschaftsbild / Erholungseignung	61
2.7	Mensch	62
2.8	Kultur- und Sachgüter	64
2.9	Weitere Belange des Umweltschutzes	65
2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	66
3.	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	67
3.1	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	67



4.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	68
4.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	73
5.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	74
6.	Grünordnerische Festsetzungen	74
7.	Zusammenfassung	78
8.	Quellenangaben	80



1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes.

Das insgesamt ca. 14.347 m² umfassende Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Bischofferode und wird von der Weißenborner Straße erschlossen. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 288 m über NHN und steigt nach Norden hin sanft an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 26/726/10, 26/9 und 26/5 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 306/2 in der Flur 6 der Gemarkung Bischofferode zum Zwecke des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der für das Sondergebiet SO des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckerei-Filiale, Café und Imbiss mit Aussensitzbereich“ aufgestellte Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Verlagerung und Erweiterung eines in Bischofferode bestehenden Penny-Marktes auf 799 m² Verkaufsfläche und ca. 3.625 m² Nebenfläche mit ca. 69 PKW-Stellplätzen ermöglichen und das dafür erforderliche Planungsrecht schaffen.

Der im Ort bestehende Nahversorgungsmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 600 m². Eine Erweiterung im Bestand ist nicht möglich, sodass auf einen anderen Standort im Gemeindegebiet des Ortsteils Bischofferode ausgewichen werden muss.

Am derzeitigen Standort ist die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße für eine Erweiterung zu einem den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Lebensmittelmarkt nicht ausreichend. Die räumliche Lage des neuen Standortes ist dem Luftbildausschnitt (Abb. 4) sowie dem auf der Planzeichnung dargestellten Übersichtslageplan zu entnehmen.



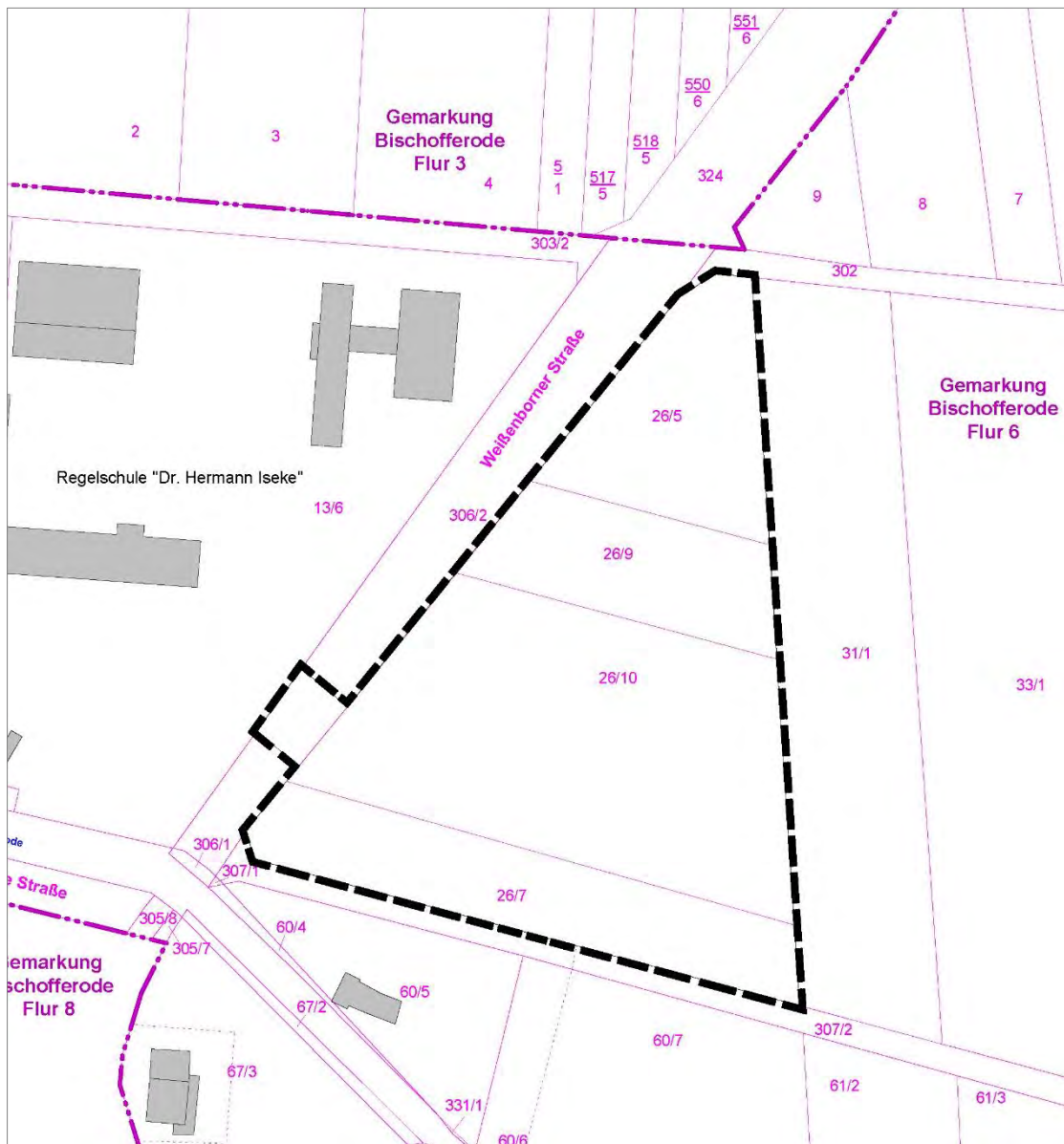


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in ihren jeweils aktuell gültigen Fassungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH-Richtlinie
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:



Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Wasserhaushalt

Nach § 39 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG vom 28. Mai 2019, GVBl. Nr. 6 vom 07.06.2019, S. 74, zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024, GVBl. S. 277, 291) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Naturschutz

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas / der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 Abs. 1 BImSchG verankert. Der Aufbau und Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“ vor erheblichen Beeinträchtigungen ist in den §§ 31 – 33 BNatSchG, dem § 16 ThürNatG, dem § 1a Abs. 4 BauGB, dem Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und dem Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie geregelt.

Für die Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung / Ausgleich / Ersatz) sind die §§ 1a Abs. 3 BauGB, die §§ 13 – 15 und 17, 18 BNatSchG und die §§ 5 – 9 ThürNatG zu beachten. Aufgaben des Artenschutzes sowie des Schutzes wild wachsender Pflanzen und wild lebender Tiere regeln die §§ 37, 39 und 44 BNatSchG und die §§ 18 – 20 ThürNatG.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet des Naturschutzes. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von 1 Kilometer. Es handelt sich dabei um das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 197 „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“. Weiter nördlich schließt das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 3 „Ellersystem - Weiröder Wald - Sülzensee“ an.



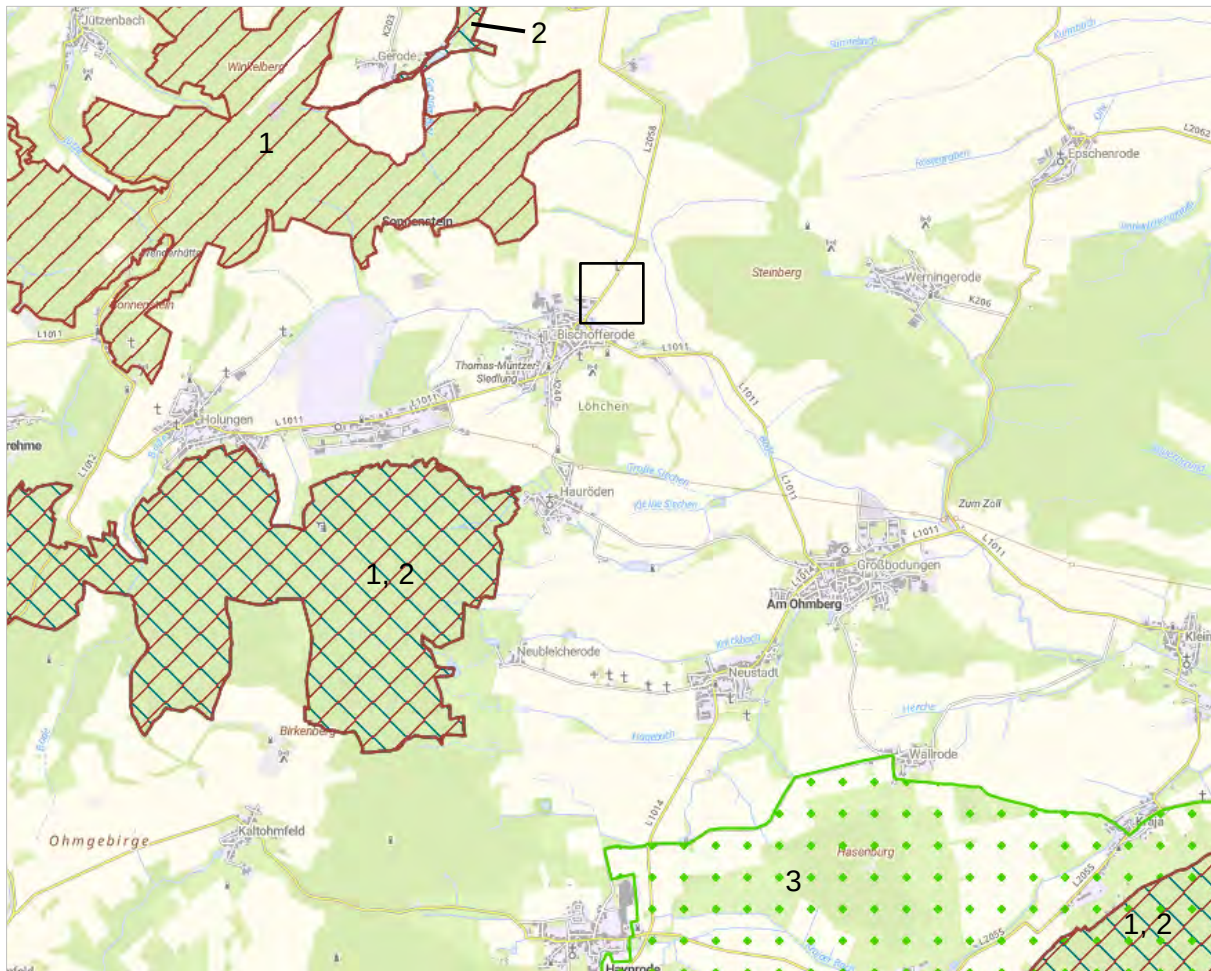


Abb. 2: Übersicht der Naturschutzgebiete um das Plangebiet (Thüringen Viewer)

Schwarze Umrandung: Lage des Plangebietes

(1): FFH-Gebiet Nr. 197, Nr. 166, Nr. 9,

(2): EU-Vogelschutzgebiet Nr. 11, Nr. 7, Nr. 3

(3): Landschaftsschutzgebiet Nr. 6

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



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

Südlich des Plangebietes sind Bereiche als Überschwemmungsgebiete der Bode gekennzeichnet (*Kartenwerk Thüringen Viewer, 2023*).

Das Plangebiet ist nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet gelegen. In der Nähe des Plangebietes, südlich in 1,6 km Entfernung befindet sich das Wasserschutzgebiet (WSG) Zone III „Hauröden“ und innerhalb dessen das WSG „Hauröden“ Zone II. Südwestlich sind die WSG „Brandkopf Haynrode“ Zone III und II festgesetzt (2,5 km Entfernung). Westlich, in einer Entfernung von 3,8 km erstreckt sich das WSG „Ecklingerode- Sonnenschein“ Zone III.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Aus den Fachplänen (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Nordthüringen, Landschaftsplan) lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, welche bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – sofern für das Plangebiet relevant – zu berücksichtigen waren:

- Schutz der vorhandenen Naturgüter
- Erhaltung der biologischen Vielfalt
- Schutz des Bodens als Lebens- / Erzeugungsraum, Klimaschutz und Produktionsmittel
- Verbesserung des Gewässerzustandes
- Erhaltung bedeutsamer Landschaftsräume: Vorbehaltsgebiete für Freiraumsicherung und Hochwasserschutz
- Berücksichtigung der Ziele des Schutzgebietsnetzes Natura 2000
- Sicherung der Schutzgüter, der Lebensräume und des Landschaftsbildes
- landwirtschaftliche Nutzung zur Sicherung der Kulturlandschaft (Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung)



- Erhaltung von Raum für agrarstrukturelle Aufgaben
- naturnahe Waldbewirtschaftung und Erholung
- Schutz, Erhaltung und Pflege der nach § 18 ThürNatG geschützten Biotope
- Erhaltung bzw. Aufwertung wertvoller Feuchtwiesen durch geeignete Pflegemaßnahmen
- extensive Grünlandnutzung
- Renaturierung ausgebauter Bachläufe einschließlich der Auen, Freihaltung von Flächen im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses
- Erhaltung und Stärkung der ökologischen Verbundfunktion der Fließgewässer und ihrer Auen (Feuchtbiotopverbund)
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft durch Bebauung
- -Erhaltung kompakter Siedlungsformen und dörflicher Strukturen
- Offenhaltung von wichtigen klimatischen Austauschbahnen
- Schaffung von Pufferzonen zwischen Ackerflächen und Gewässern
- Erhaltung der natürlichen, kulturhistorischen Eigenarten und Besonderheiten
- Erhaltung unzerschnittener Ruhezeiten und der Waldbestände (Freiraumsicherung).

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.

Grundlage des LEP 2025 ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012, in dessen § 1 die Raumordnung in Thüringen geregelt ist.



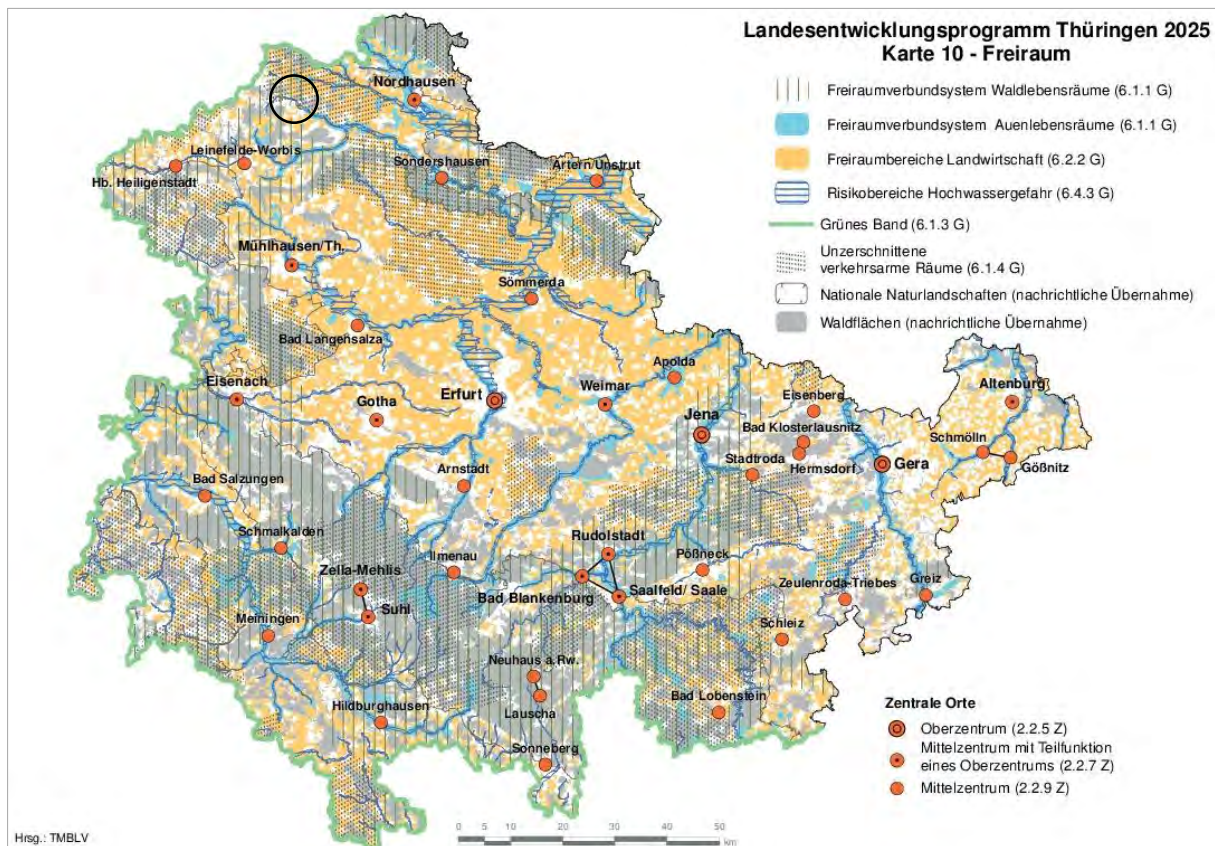


Abb. 3: Karte 10 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Freiraum (der Kreis im Norden bezeichnet den Bereich des Plangebietes)

Die Flächen der Landgemeinde „Am Ohmberg“ mit dem Ortsteil Bischofferode werden in der Karte 10 „Freiraum“ des LEP 2025 (siehe Abb. 3) zeichnerisch als „Freiraumbereiche der Landwirtschaft“, als „Unzerschnittene verkehrsarme Räume“ sowie als „Freiraumverbundsystem Waldlebensräume“ dargestellt.

In den zeichnerisch dargestellten Freiraumbereichen Landwirtschaft und den Freiraumverbundsystemen Wald- und Auenlebensräume soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden. Die in der Karte 10 dargestellten „unzerschnittenen verkehrsarmen Räume“ sollen erhalten bleiben. Weitere Beeinträchtigungen und Zerschneidungen sollen vermieden werden.



Im Umweltbericht zum LEP 2025 (vgl. a.a.O., S. 118 ff.) werden als relevante Umweltschutzziele für das Schutzgut Mensch der Schutz vor Lärm, der Schutz vor Luftverunreinigung und der Schutz vor Entstehung von Hochwasserschäden benannt. Beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen die Ziele im Schutz, der Pflege und der Entwicklung bedeutsamer Lebensräume und in der Schaffung eines ökologischen Verbundsystems. Die zum Schutzgut Boden formulierten Ziele liegen in dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um ihn in seinen natürlichen Funktionen, in seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie in seiner Nutzungsfunktion zu sichern und zu erhalten.

Beim Schutzgut Wasser liegen die Umweltziele in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewässern, dem Erhalt von natürlichen und naturnahen Gewässern und der Rückführung nicht naturnah ausgebauter Gewässer gemäß den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL 2000/60EG).

Beim Schutzgut Luft und Klima wird als Umweltziel die Reduktion von Treibhausgas-Emissionen genannt: Dieses Ziel steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Leitvorstellungen zum Klimaschutz und Klimawandel (vgl. LEP 2025, Kap. 5, S. 82), wonach der Klimawandel durch Maßnahmen und Planungen zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen gemindert werden soll. Zum Erreichen der Klimaschutzziele (Begrenzung des globalen Anstiegs der Durchschnittstemperatur auf max. 2° C gegenüber dem vorindustriellen Niveau) muss gemäß LEP 2025 der Energiebedarf zunehmend mit erneuerbaren Energien – also mit Energie aus Biomasse, Erdwärme, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie – gedeckt werden.

Für das Schutzgut Landschaft liegen die Umweltziele in der dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart, und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Weiteres Umweltziel ist die Bewahrung weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume und der Erhalt, bzw. die Schaffung von Freiräumen.

Beim Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter liegt das Ziel im Erhalt historisch geprägter Kulturlandschaften mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern. Sie sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren und in die städtebauliche und dörfliche Entwicklung einzubeziehen sowie vor visueller Beeinträchtigung zu schützen.



Als umweltrelevante Ziele werden für die Siedlungsentwicklung die Anwendung der Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ formuliert.

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 ...“ (LEP 2025, S. 28)

Weiter führt das LEP 2025 zu den Erfordernissen der Raumordnung aus, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ausnahmsweise in Grundzentren zulässig sind, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen (vgl. Ziel 2.6.1 Z, a.a.O., S. 44).

Im 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. 115)

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. 114).

Der Umweltbericht zum **Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)** formuliert schutzgutübergreifende sowie schutzgutbezogene Zielstellungen.

Bei den schutzgutübergreifenden Zielen sind dies der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Erhalt einer großräumig übergreifenden Freiraumstruktur.



Als weitere schutzgutübergreifende Umweltziele werden der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen benannt.

Die schutzgutbezogenen Ziele liegen beim Schutzgut Boden in der Sicherung der Böden, ihrer Funktion und ihrer Nutzbarkeit durch sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen und der Renaturierung versiegelter Flächen.

Beim Schutzgut Wasser werden der Schutz der naturnahen Oberflächengewässer und des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität und die Vermeidung von Beeinträchtigungen und der vorbeugende Hochwasserschutz als Ziele formuliert.

Beim Klima sollen Beeinträchtigungen vermieden werden und Gebiete mit hoher Bedeutung für Klima und Luftreinhaltung geschützt werden.

Bei dem Schutzgut Mensch liegen die Ziele im Schutz der Allgemeinheit und / oder der Nachbarschaft vor Geräuschen, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ionisierender Strahlung sowie in der Minderung vorhandener Belastungen. Darüber hinaus sollen die Anforderungen an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Denkmäler und Sachgüter sollen erhalten und geschützt werden.

Der Landschaftsverbrauch und die Zerschneidung der Landschaft sollen so gering wie möglich gehalten werden. Bedeutsame Lebensräume und Schutzgebiete sollen erhalten, Biotopverbünde und die biologische Vielfalt sollen gesichert werden.

Im Weiteren werden der Erhalt der Waldflächen und deren Funktionalität als Umweltziel formuliert. Für das Schutzgut Landschaft wird die dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Schutzziel benannt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB-25“ (um Bischofferode bis Neustadt) an. Das verbindlich vorgegebene Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist als Faktor für die Stärkung der Wirtschaft und für den Erhalt der Kulturlandschaft vorgesehen. Weshalb *...andere Raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind...* (vgl. RP-NT, S. 48).



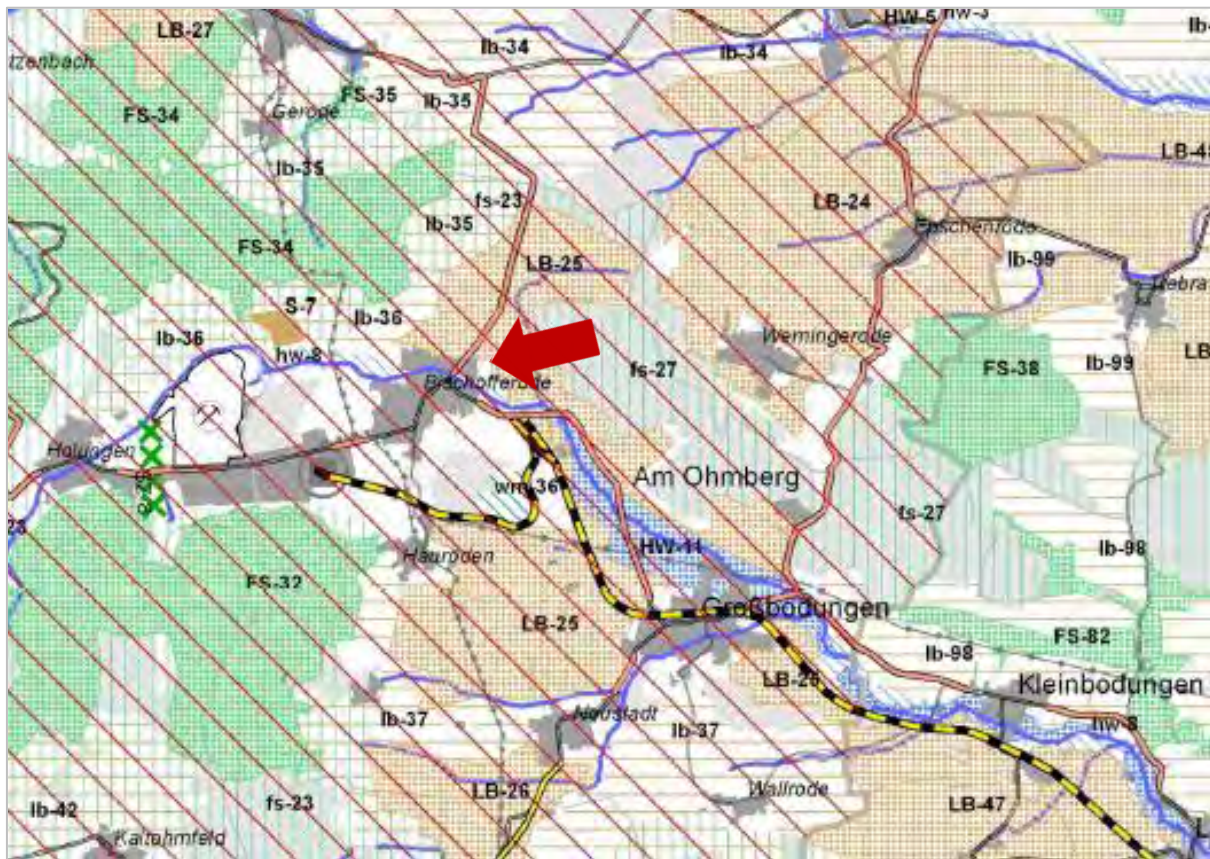


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen 2012.

Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

Die Raumnutzungskarte des RP-NT verzeichnet das geplante Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Für die im RP-NT ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete ... *soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden...* (RP-NT, S. 60)



Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) von 1996 vor. Eine 1. Teiländerung des **Flächennutzungsplanes** der Landgemeinde Am Ohmberg, Ortsteile Bischofferode / Siedlung Thomas / Hauröden erlangte mit Bekanntmachung am 22.11.2019 Rechtskraft. In der 1. Teiländerung wurde im Teilbereich 4 „Auf den Dehnen, Bischofferode“ die im rechtswirksamen FNP von 1996 als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche in Fläche für die Landwirtschaft, überwiegend Ackerland geändert.

Für den Geltungsbereich wurde eine 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan) beantragt. Die Änderung verfolgt das Ziel der Darstellung eines Sondergebietes im OT Bischofferode im Bereich der Weißenborner Straße. Der Gemeinderat beschloss die Einleitung des durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Planverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplanes) in der Sitzung am 28.01.2021.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg.

Für die Landgemeinde Am Ohmberg Bischofferode liegt der **Landschaftsplan** Breitenworbis, Bischofferode, Großbodungen EC-1 aus dem Jahr 1996 vor. Dieser ist in weiten Bereichen nicht mehr aktuell, da er in der Beschreibung der Schutzgüter die Momentaufnahme von 1996 wiedergibt. Hinsichtlich der Entwicklungsziele sind Landschaftspläne üblicherweise auf einen Zeitraum von ca. 20 Jahren ausgerichtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturraum, Relief und Geologie

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bischofferode nördlich der Ortslage. Der Ortsteil Bischofferode gehört zur Landgemeinde Am Ohmberg, welche dem Landkreis Eichsfeld angehört. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 288 m über NHN und steigt nach Norden hin sanft an.



Das Plangebiet ist dem Naturraum „Nordthüringer Buntsandsteinland“ Nr. 2.1, Typ 2.0 zuzuordnen. Der Naturraum wird beschrieben als „ein sanft gewelltes, teilweise auch lebhaft reliefiertes Hügelland“ (Quelle: Naturschutzreport, Heft 21 „Die Naturräume Thüringens“ S. 101).

Der Naturraum umfasst innerhalb Thüringens eine Fläche von 910 km², welche überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Innerhalb des Nordthüringer Buntsandsteinlandes und südlich des Plangebietes liegt der Teil-Naturraum „Ohmgebirge-Bleicheröder Berge“.



Abb. 5: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.9 für das Sondergebiet „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ im Ortsteil Bischofferode“ (rot)
(Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)



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 Bleicheroder Berge und der Dün mit Höhen von über 500 m über Normalhöhennull (üNN) südlich der Landgemeinde Am Ohmberg. Die Größe des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 14.347 m².

Gemäß Stellungnahme 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 abgelautet 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 Detailnivellierungsmessungen 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. Diese wurde durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH veranlasst und liegt seit dem 05.07.2024 (Verfasser: Herr Dipl. Ing. B. Scholte, Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen) vor.

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 sind 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 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.

2.2 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Geologie / Boden:

Als Boden bezeichnet man die belebte, lockere, oberste Verwitterungsschicht der Erdkruste. Bodenbildungsfaktoren sind neben dem Ausgangsgestein auch Klima, Relief, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt des Bodens. Die physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse zur Bodenbildung verlaufen über einen Zeitraum von Tausenden von Jahren. Dieser Umstand und die Empfindlichkeit des Mediums gegenüber anthropogen verursachten Schäden sind der Grund, weshalb das Schutzgut Boden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geschützt ist. Boden (nicht zu verwechseln mit Kompost) ist kurzfristig nicht erneuer- oder vermehrbar.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz verfolgt das Ziel des vorsorgenden Bodenschutzes und den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaufunktion) als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und der Nutzungsfunktionen (landwirtschaftliches Produktionsmittel).

Laut Bodengeologischer Karte des Freistaats Thüringen (BGKK-100_TH) ist der Boden im Plangebiet Löss sandig - Braunerde / Parabraunerde (loe6).

In der Gemarkung Bischofferode herrschen laut Bodengeologischer Karte Parabraunerden (loe 6, braun dargestellt) über mittlerem Buntsandstein vor; die tieferen Untergründe bestehen aus Grauwacken und Tonschiefer des Devon und Unterkarbon. Im Bodetal bestehen die Böden aus sandigem Lehm, vorwiegend Sedimente des Unteren Buntsandsteins (s1) und Lehm-Vega (h2l, Auelehm über Sand, Kies, grün dargestellt).

Der geologische Untergrund im Bodetal besteht aus fluviatilen Ablagerungen, bzw. ungliederten Auesedimenten (qhf).

Im Nebental des Boppenröder Baches ist Lehm-Vega (h3s) vorherrschend.



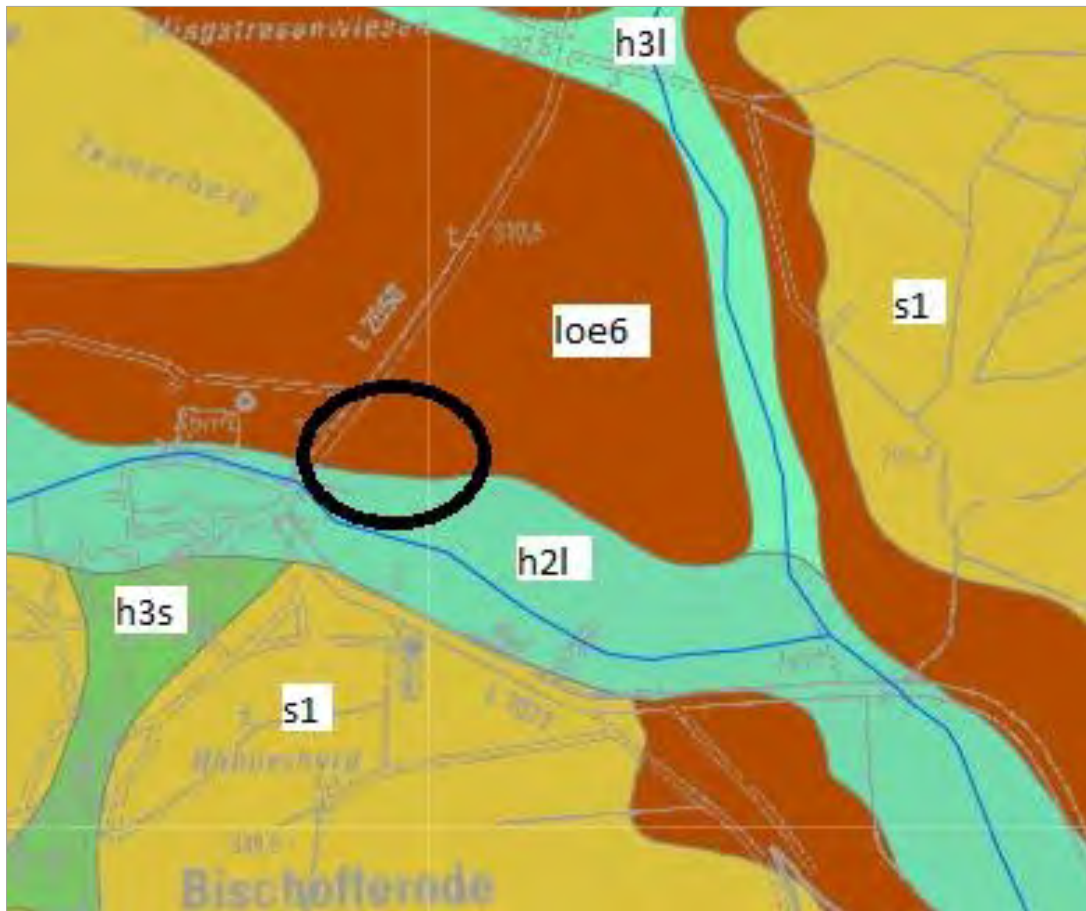


Abb. 6: Auszug aus der Bodengeologischen Karte (Quelle: Geoproxy-Geoportal Thüringen)

Für das Vorhaben wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrund und Tiefbauüberwachung „Geodienst“ aus Ruhla ein auf den 08.12.2023 datiertes Baugrundgutachten erstellt. Im Zuge der Kleinrammbohrungen wurde für das Plangebiet eine Bodenschichtung mit vier Homogenbereichen festgestellt:

- Ackerboden
- Lehm / Schluff
- Kies
- Ton / Tonstein.



Laut Gutachten steht am Standort eine 0,5 – 0,6 m mächtige Ackerbodenschicht aus Schluff (Homogenbereich 1) an, welche von einem höhermächtigeren Lehm- / Schluffhorizont (Homogenbereich 2) unterlagert wird, welcher im Durchschnitt 1,50 m bis 2,40 m unter Geländeoberkante (GOK) reicht. Der Lehm ist nach Aussage des Gutachtens stark tonig bis schwach feinsandig und weist eine steife Konsistenz auf. Der Lehm wird von stark schluffigem und stark tonigem Kies (Homogenbereich 3) in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m (Tiefe unter GOK 2,55 bis 3,00 m) unterlagert und geht in den angewitterten bzw. zu Ton verwitterten Tonstein (Homogenbereich 4) über, welcher das anstehende Festgestein des Mittleren Buntsandsteins bildet.

Die Lehmschicht des Homogenbereiches 2 weist eine überwiegend steife Konsistenz auf und besteht aus schwach bis feinsandig ausgebildetem Ton und Schluff, welcher bodenmechanisch als leichtplastiger Ton bezeichnet wird. Er wird als anfällig für Witterungseinflüsse, insbesondere bei Wasserzutritt, bewertet und neigt zu Anhaften und Verklumpen bis zu völligem Zusammenbruch des Korngerüsts (Grundbruch) bei dynamischer Belastung durch Baufahrzeuge. Im Baugrundgutachten wird darauf hingewiesen, dass die oberen beiden Bodenschichten (Homogenbereiche 1 und 2) sehr wasserempfindlich sind und sich die Bodeneigenschaften bei mechanisch-dynamischer Belastung sowie Wasserzutritt oder Austrocknung rasch zur negativen Seite hin ändern können.

Grundwasser wurde im Mittel ab 1,50 m unter GOK angebohrt und stieg im Verlauf der Bohrarbeiten bis auf 0,65 m unter GOK, im südlichen Bereich des Plangebietes sogar bis auf Geländeniveau an. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass am Untersuchungstag und den Tagen zuvor starke Niederschläge zu verzeichnen waren und es dadurch zu höheren Grundwasserständen gekommen war. Der im Süden des Plangebietes festgestellte Grundwasserstand (bis auf Geländeniveau) ist auf die Akkumulation des Oberflächen- und Grundwassers am unteren Ende des langgestreckten (von Nord nach Süd abfallenden) Hanges zurückzuführen. Die über dem Kies anstehende Lehmschicht (Homogenbereich 2) wirkt dabei als Wasserstauer.

Das Plangebiet selbst befindet sich am Übergang der fluviatilen Ablagerungen des Holozän (Bode-Niederung) und der nördlich angrenzenden Parabraunerden. Es wird ackerbaulich genutzt (Feldblock AL 44284x01) und liegt in der KULAP-Fachkulisse Rotmilanschütz.



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 (M 244), K-Faktor des Bodens (M 81) als auch Wasserspeichervermögen (M 239) 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 in der Karte M 49 als hoch (Wert 4, > 140 mm bis < 200 mm) bewertet. Das Nährstoffaufnahmevermögen dieser Böden wird als mittel bis hoch bewertet.



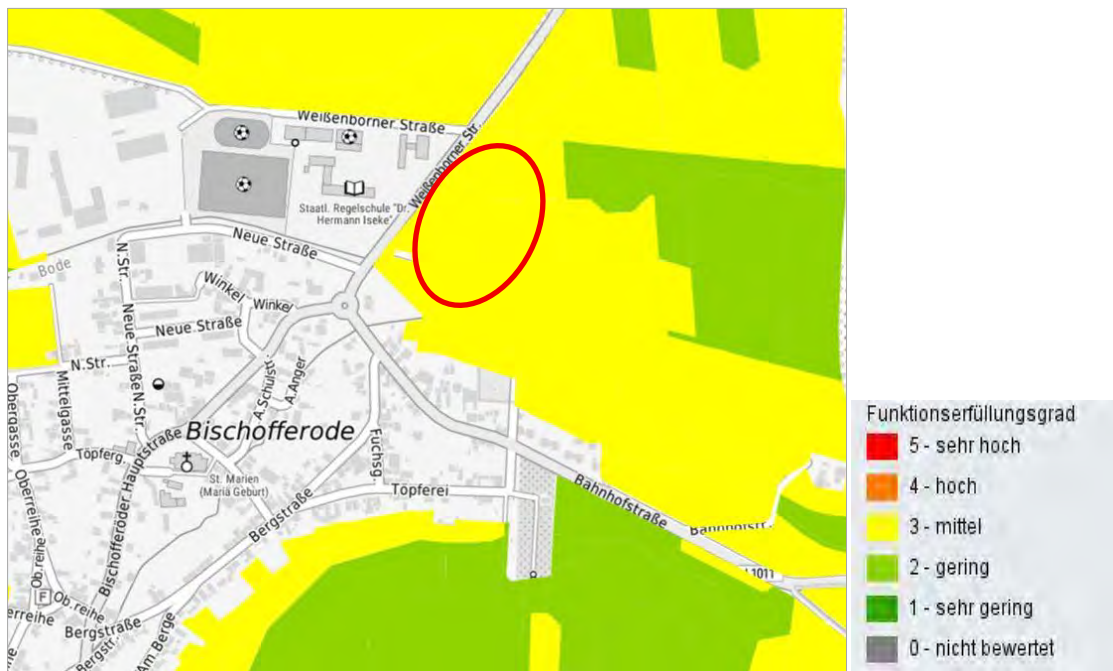


Abb.7: Auszug aus der Karte M 244 Nitratrückhalt
(Quelle: Kartendienst des TLUBN, roter Kreis markiert das Plangebiet)



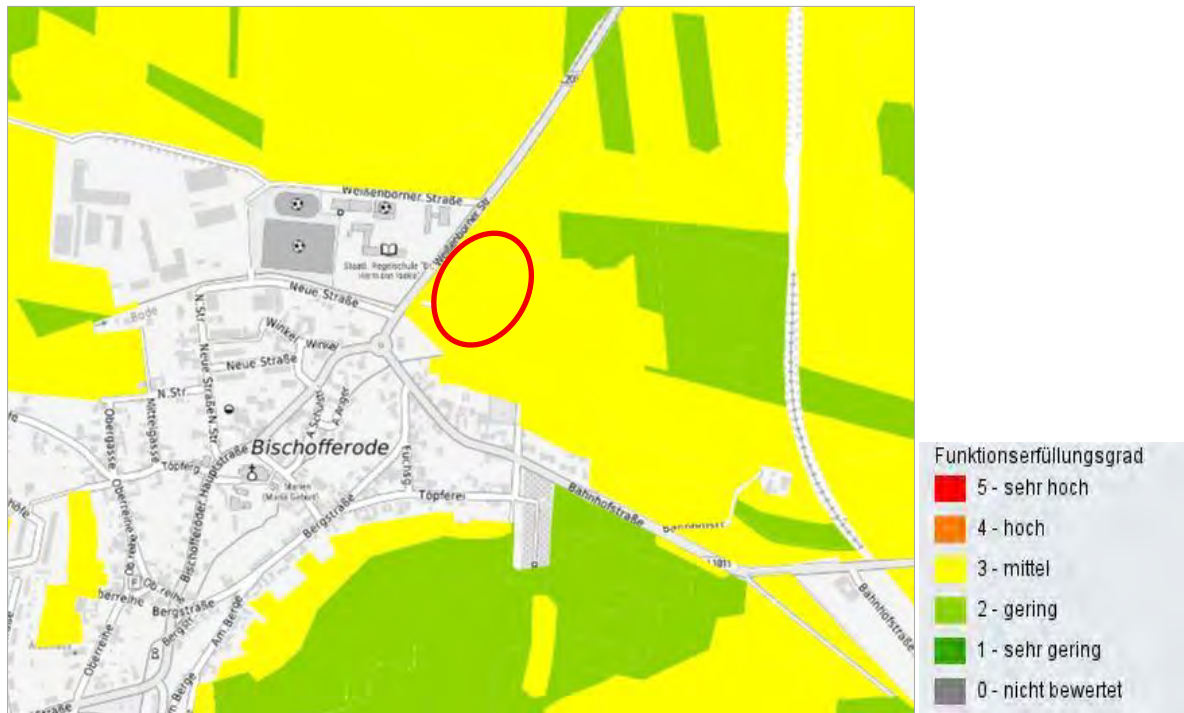


Abb.9: Auszug aus der Karte M 239 Wasserspeichervermögen (Quelle: Kartendienst des TLUBN)



Abb.10: Auszug aus der Karte M 49 Nutzbare Feldkapazität (Quelle: Kartendienst des TLUBN)



Für die Erodierbarkeit 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 bis äußerst hoch (im nordöstlichen Teil des Plangebietes) eingestuft. Im Thüringen Viewer sind zwar die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen als erosionsgefährdet dargestellt, das Plangebiet und der dazugehörige Feldblock jedoch nicht.

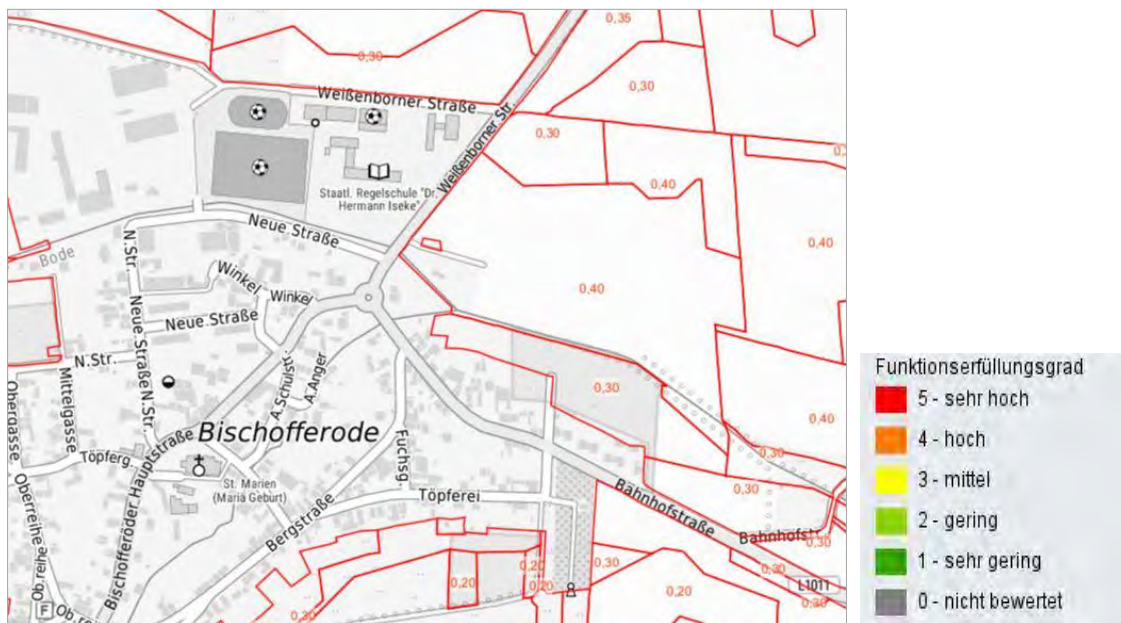


Abb.8: Auszug aus der Karte M 81 K-Faktor des Bodens
(Quelle: Kartendienst des TLUBN)

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.

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



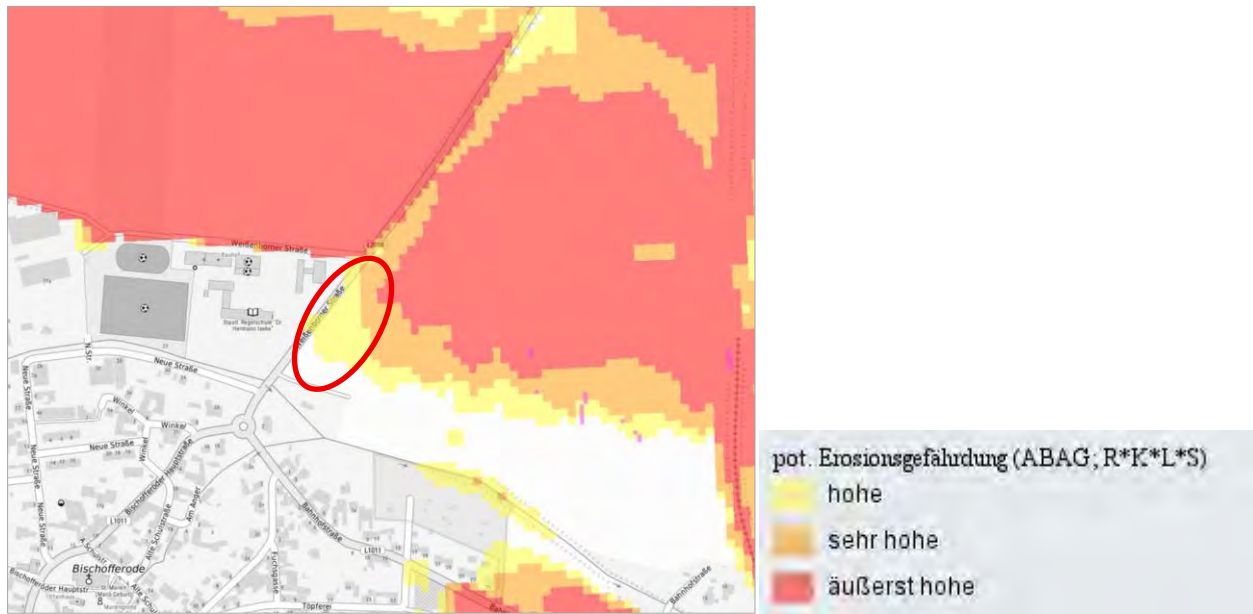


Abb.11: Auszug aus der Karte „Potenzielle Erosionsgefährdung“
(Quelle: Kartendienst des TLUBN)

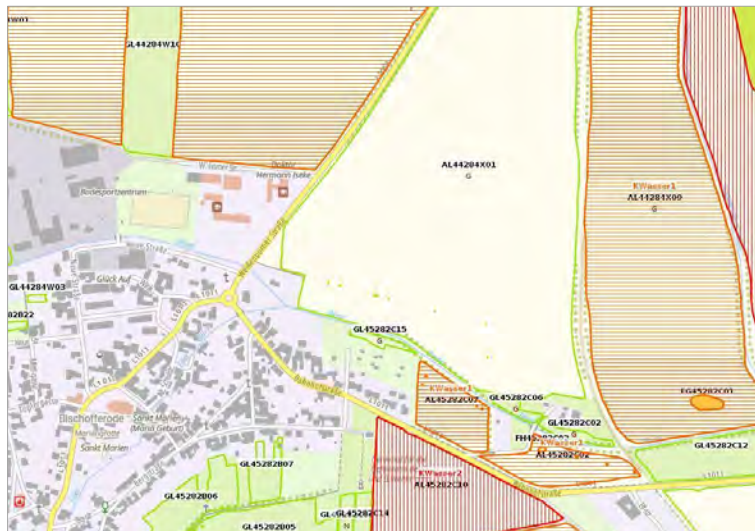


Abb.12: Auszug aus der Karte „Erosionsgefährdete Gebiete“
(Quelle: Thüringen Viewer)



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 (M 241) besitzen die Böden des Plangebietes einen mittleren Biotopentwicklungsgrad (Wert 3).



Abb.13: Auszug aus der Karte M 241 Biotopentwicklungspotenzial
(Quelle: Kartendienst des TLUBN)



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 Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wird das Ertragspotenzial im Plangebiet nördlich der Bode als hoch (4) eingestuft. Die im Informationssystem Liegenschaftskataster (InfoLiKa) Thüringen angegebene Ackerzahl von 54 entspricht jedoch einem mittleren natürlichen Ertragswert.



Abb.14: Auszug aus der Karte M 238 Ertragspotential (Quelle: Kartendienst der TLUBN)

Gesamtbewertung (M 242):

Die Gesamtbewertung der Bodenteilfunktionen (M 241 Biotopentwicklungspotenzial+ M 238 Ertragspotenzial + M 239 Wasserspeichervermögen + M 244 Nitratrückhalt) wird im Kartendienst des TLUBN mit dem Wert 3 (mittlere Wertigkeit) angegeben.





Abb.15: Auszug aus der Karte M 242 Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung)
(Quelle: Kartendienst des TLUBN)

Prognose bei Durchführung der Planung:

Anlagebedingte und baubedingte Auswirkungen:

Die Errichtung der geplanten Gebäude- und Parkplatzfläche führt zu einem Totalverlust aller Bodenfunktionen. Im Bereich der Grünflächen / Ausgleichsflächen ist ein Erhalt aller Bodenfunktionen möglich. Das Schutzgut Boden beinhaltet unter anderem die Nutzungs-Teilfunktion als Medium für die Errichtung baulicher Anlagen, welche im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden soll.

Im Zuge der Bautätigkeit kann das Bodengefüge der für Witterungseinflüsse anfälligen oberen beiden Bodenschichten (Homogenbereiche 1 und 2) in Folge dynamischer Belastung durch Baufahrzeuge bis hin zum völligem Zusammenbruch des Korngerüsts führen.

Im Baugrundgutachten wird darauf hingewiesen, dass die oberen beiden Bodenschichten (Homogenbereiche 1 und 2) sehr wasserempfindlich sind und sich die Bodeneigenschaften bei



mechanisch-dynamischer Belastung sowie Wasserzutritt oder Austrocknung rasch zur negativen Seite hin ändern können.

Die Erosionsgefährdung im Plangebiet wird infolge der Hangneigung und den wasserstauenden Eigenschaften des anstehenden Lehms als hoch bis sehr hoch und auf den nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen des Feldbocks AL44284X01 (siehe Abb. 12) als äußerst hoch eingeschätzt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Abflussbahnen verzeichnet. Die nächsten 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. 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.

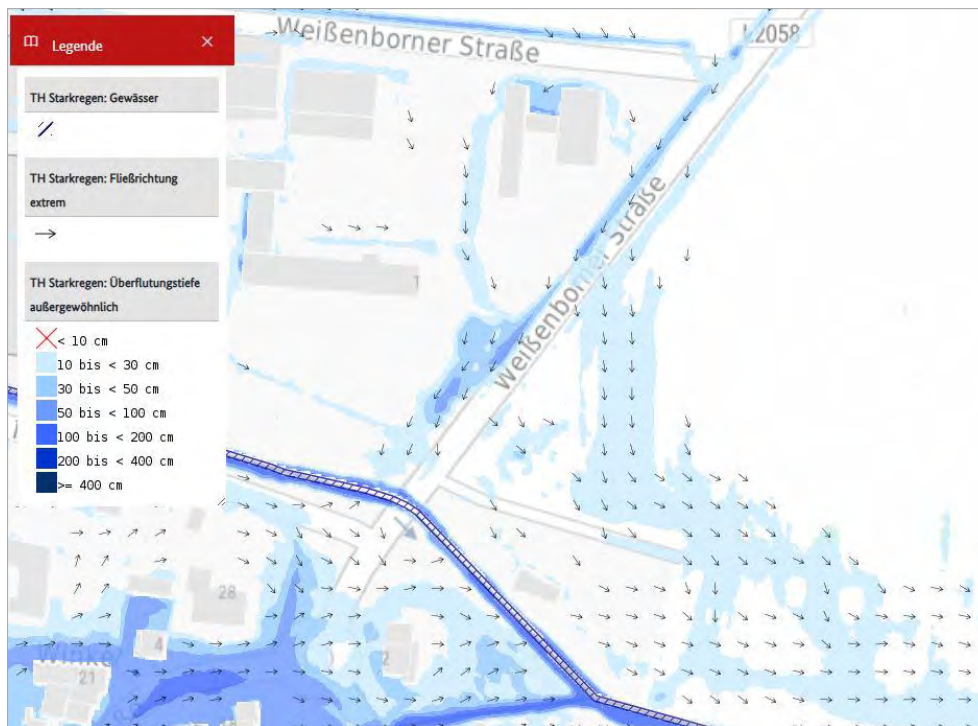


Abb.16: Auszug aus der Karte „Hinweiskarte Starkregengefahren“

(Quelle: Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie)



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.

Mit dem Oberflächenwasser mitgeführte Stoffe und Sedimente würden schließlich in das Fließgewässer abfließen und zu Gewässereintrübungen und Nährstoffeinträgen führen. Im Hochwasserfall kann die Bode bei bordvollem Pegel kein Wasser mehr aufnehmen und überflutet angrenzende Grundstücke.

Laut Bodengutachten ist im Baubereich mit aufstauendem Wasser durch Sicker- oder Niederschlagswasser zu rechnen, da der anstehende Lehm (HB 1 und 2) wasserstauend ist. Es wird empfohlen, Oberflächen-, Tag- und Schmelzwasser bereits oberflächennah abzufangen und von den Gebäude- / Fundamentgruben wegzuleiten. In Baugruben / Fundamentgruben eindringendes Wasser durch Niederschläge oder Sickerwasser ist umgehend abzuleiten, um einer Verschlechterung des Baugrundes vorzubeugen. Es wird empfohlen, oberhalb der Baufläche einen Erdwall oder Graben zur gerichteten Ableitung oberhalb anströmenden Niederschlagswassers zu errichten.

Die Errichtung eines Erdwalles oberhalb des Sondergebietes, etwa innerhalb der Pflanzfläche 2 oder am südlichen Rand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, kann zum Anstau von Oberflächenwasser und dem unkontrollierten, wilden Abfluss neben dem Erddamm in Richtung der Talaue und dem Fließgewässer Bode führen. Die Folge wäre ein beschleunigter und gebündelter Abfluss in Richtung Süden mit entsprechender Bodenerosion. Die mitgeführten Stoffe und Sedimente würden in dem Entwässerungsgraben an der Weißenborner Straße bzw. auf der zwischen Plangebiet und Bode verbleibenden Ackerfläche abgelagert oder direkt in die Bode



eingeschwemmt werden.

Grundwasserstand-Änderungen sind nicht zu erwarten, da keine tiefgründigen Erdarbeiten geplant sind. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Grundwasser werden im Abschnitt 2.3 „Wasser“ betrachtet.

Beschreibung der Auswirkungen

Die Bodenfunktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Wertstufen 1 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 5 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Die Bewertung der Böden erfolgt nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) 2006.

Tabelle 2: Bedeutung der vorkommenden Bodenform und ihrer Wertstufen vor und nach der Planung

Bodenform, Bestands- nutzung	Planung	ha	WS Biotische Bodenfunktion			WS Regler- und Speicherfunktion			WS Filter- und Pufferfunktion		
			Bestan d	Planun g	Differenz	Bestan d	Planun g	Differenz	Bestan d	Planun g	Differenz
loe6 Löss sandig Braunerde/Par abraunerde, Ackerland in Hanglage, Grünland extensiv, Feldhecke	Stellplätze, Zuwegun- gen	0,356	3	1	2	3	1	2	3	1	2
	Gebäude	0,495	3	1	2	3	1	2	3	1	2
	Pflanz- flächen	0,384	3	4	-1	3	4	-1	3	4	-1
	Ausgleichs- fläche extensives Grünland	0,358	3	4	-1	3	4	-1	3	4	-1

WS: Wertstufe (1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch)



Im Plangebiet kommt es durch die geplante Überbauung zu einem Funktionsverlust der Bodenteilfunktionen (BTF). Derzeit ist die gesamte Fläche unversiegelt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können teilweise mit den im Abschnitt „Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Eingriff werden als **Wirkfaktoren** dargestellt und ausgewertet. Zwischen den Schutzgütern besteht ein Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen. Die Beeinträchtigung eines Schutzgutes hat negative Folgeauswirkungen auf alle anderen Bestandteile des Naturhaushaltes.

Folgende Wirkfaktoren werden betrachtet:

Bodenabtrag, Versiegelung, Auftrag / Überdeckung, Verdichtung, Stoffeintrag und Grundwasserstandänderung.

1. Bodenabtrag

Im Bereich der geplanten Gebäude und der Nebenanlagen sind Bodenabträge und Bodenaufträge erforderlich. Durch den Bodenabtrag werden der Lebensraum für Flora und Fauna, die Bodenfruchtbarkeit und die natürliche Bodenschichtung zerstört. Es gehen Flächen zur Nahrungsmittelproduktion und ruderale Grünflächen verloren. Überschüssiger Bodenaushub, welcher nicht vor Ort wiederverwertet werden kann, ist nach den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten, bzw. in dafür zugelassenen Anlagen (Deponien) zu entsorgen. Beeinträchtigungen sind bei einer fachgerechten Umsetzung und Beachtung der gültigen DIN-Normen 19639 (baubegleitender Bodenschutz) und 19731 (Umgang mit anfallendem Baggergut) nicht zu erwarten.

2. Versiegelung

Im Bereich der Versiegelungen werden durch das geplante Vorhaben alle Bodenteilfunktionen beeinträchtigt. Neben dem Lebensraumverlust für Flora und Fauna werden die Bodenfunktionen für Wasserspeicher, Infiltrationsfläche und Grundwasserneubildungsfläche beeinträchtigt.



Beeinträchtigungen sind auch durch die Reduzierung der Verdunstungsfläche möglich, was eine Erhöhung der Umgebungstemperatur bedingt.

3. Auftragung/ Überdeckung

Aushubmengen werden vor Ort für Bodenaufträge verwendet und ggfs. gemäß den jeweiligen Verwendungszwecken und den Empfehlungen des Bodengutachtens stabilisiert.

Innerhalb der geplanten Grünflächen ist ggf. ein Bodenauftrag zur Wiederverwertung des vor Ort gewonnenen Mutterbodens (humose Oberbodenschicht) möglich. Bei der Zwischenlagerung des abgeschobenen Mutterbodens ist der funktionsfähige Zustand des Bodens zu erhalten. Der humose Oberboden ist vor einer Überschüttung oder Durchmischung mit Unterboden oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Beeinträchtigungen sind bei einer fachgerechten Umsetzung und Beachtung der gültigen DIN-Normen 19639 (baubegleitender Bodenschutz) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) nicht zu erwarten.

Für die bei der Herstellung der Verkehrsflächen und der Gebäude eingesetzten Baustoffe / Ersatzbaustoffe / Fremdmaterialien sind die Anforderungen nach § 19 der Ersatzbaustoffverordnung nachweislich einzuhalten. Eine Verwendung von Materialien, welche die Werte der Klasse 0 bzw. die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht einhalten, ist zuvor mit dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld abzustimmen.

4. Verdichtung

Besonders durch bau- und anlagenbedingte Maßnahmen ist mit Bodenverdichtungen des sehr empfindlichen Lehmbodens zu rechnen. Neben dem Lebensraumverlust von Flora und Fauna werden die Bodenfunktionen Wasserspeicher, Infiltrationsfläche und Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Im Baugrundgutachten wird darauf hingewiesen, dass die oberen beiden Bodenschichten (Homogenbereich 1 und 2) sehr wasserempfindlich sind und sich die Bodeneigenschaften bei mechanisch-dynamischer Belastung sowie Wasserzutritt oder Austrocknung rasch zur negativen Seite hin ändern können.

Der Baubetrieb ist auf das engere Baufeld zu begrenzen. Die nicht zu überbauenden Bereiche



(künftige Grünflächen) sind vor dem Überfahren durch Baumaschinen und der Lagerung von Baumaterial und Schüttgütern durch Aufstellen eines Bauzauns auszugrenzen.

Die Bauarbeiten sind witterungsabhängig auszuführen, d.h. keine Befahrung unversiegelter Flächen bei starken Niederschlägen oder bei Staunässe und kein Befahren der zukünftigen Pflanzflächen. Bauzeitlich beanspruchte Flächen außerhalb der Baufläche sind vor Verdichtung, bspw. mittels Lastverteilungsplatten zu schützen.

5. Stoffeintrag

Stoffeinträge sind durch bau- und betriebsbedingte Arbeiten (Baumaschinen sowie im Verlauf der Nutzung) möglich. Im Weiteren sind diffuse Einträge aus Gewerbe und Verkehr sowie aus undichten Abwasserkanälen (Laugenkanal) möglich. Insgesamt wird die Beeinträchtigung bei Einhaltung des aktuellen Standes der Technik als sehr gering bewertet.

6. Grundwasserstandänderungen

Grundwasserstandänderungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da keine Erdarbeiten im Bereich der grundwasserführenden Schichten vorgesehen sind und keine Grundwasserabsenkung vorgesehen ist.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten in der Regel den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht an anderer Stelle Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Plangebiet ist anthropogen überformt und wird zum größeren Teil als Ackerland genutzt. Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen und Grünlandbrachen gehen jedoch alle Bodenfunktionen einschließlich des biotischen Potenzials dauerhaft verloren.

Vorbelastung

Durch bodenmechanische Bearbeitung im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der erdverlegten Laugenleitung liegt eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden vor. Die Luftbilddaufnahmen der letzten Jahre (ab 2008) zeigen, dass die



Bodenbearbeitung des Ackerlandes bisher in Nord-Südrichtung und nicht quer zur Hangneigung erfolgte. Besonders in den vegetationslosen Zeiträumen (nach der Bodenbearbeitung und der Einsaat) wird die (Wasser-) Erosionsgefahr durch diese Bewirtschaftung zusätzlich verstärkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich:

- Eingrünung des Planungsraumes / Ergänzung der Ortsrandeingrünung.
- Witterungsabhängige Bauarbeiten (keine Befahrung unversiegelter Flächen bei starken Niederschlägen oder bei Staunässe) und kein Befahren der zukünftigen Pflanzflächen zur Vermeidung dynamischer Belastung durch Baufahrzeuge, welches zum Zusammenbruch des Korngerüstes führen kann. Einhaltung der DIN 19639.
- Bodenstabilisierung der gesamten Bau- bzw. Aufstandsfläche und den vorgesehenen Auffüllungen in diesen Bereichen mit Bindemitteln gemäß den Empfehlungen des Baugrundgutachtens.
- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen.
- Sicherung (Abtrag) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99) auf Grünflächen des Lebensmittel-Discountmarktes bzw. Verbringung überschüssigen Oberbodens in Abstimmung mit bisherigem Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen auf ertragsschwache oder staunässegefährdete landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes.
- Nutzungsextensivierung durch Schaffung einer dauerhaften Vegetationsfläche (Dauergrünland) im Norden des Plangebietes zur Reduzierung des Erosionsrisikos.
- Überwachung der Durchführung der Bodenschutzmaßnahmen durch eine fachlich geeignete Baubegleitung.

Zum Schutz des Discountmarktes vor eindringendem Niederschlagswasser und mitgeführten Sedimenten wird der nördliche Teilbereich des Lebensmittel-Discountmarktes mit einer 10 m breiten, freiwachsenden Hecke eingegrünt und das nördlich gelegene Ackerland in Extensiv-Grünland umgewandelt. Zusätzlich wird ein Erdwall zum Schutz des Baufeldes vor



eindringendem Oberflächenwasser und ggfs. mitgeführten Sedimenten aus erodiertem Ackerboden errichtet.

Zum Schutz des Gewässers vor Eintrag verunreinigten Oberflächenwassers wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein ca. 22 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist neben der Eingrünung des Plangebietes die Verringerung der negativen Auswirkungen zur Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung des Bodens und die Schaffung eines Schutzstreifens als Puffer für mögliche Schadstoffeinträge in das Fließgewässer bei Starkregenereignissen. Der Grünstreifen soll gemäß Festsetzung in der Pflanzfläche 1 zu 60 % und in der Pflanzfläche 2 zu 80 % als Gehölzstreifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt werden. Die gehölzfreien Flächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche A sollen als extensiv zu pflegendes Grünland angelegt werden.

Grundwasser / Regenwasser

Zur Klärung des Umgangs mit Niederschlagswasser wurde durch das Planungsbüro Anett Fischer aus Erfurt eine Genehmigungsplanung (17.03.2025) zur Entwässerung des Lebensmittel-Discountmarktes erstellt. Im Ergebnis möglicher Variantenuntersuchungen wurde die Entwässerung auf dem Grundstück im Trennsystem geplant.

Gemäß Baugrundgutachten (Geodienst Ruhla, 08.12.2023) wurde Grundwasser in einer Tiefe von 1,50 m unter GOK im Homogenbereich 2 (Lehm / Schluff) angetroffen. Der Lehm dieser Bodenschicht wird als wasserstauend beschrieben und hat einen abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 10^{-7} – $2 \cdot 10^{-9}$. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die darunterliegende Kiesschicht ist somit nicht möglich.

Maßnahmen zum Boden- und Hochwasserschutz

- Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers aus den Dachflächen, Verkehrsanlagen und Drainagewasser über ein Regenwassernetz in einem



Regenrückhalteteich und gedrosselte Ableitung zum übergeordneten Mischwasserkanal des WAZ „Eichsfelder Kessel“.

- Tiefenlockerung aller (Bau-)verkehrstrassen und sonstiger verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten zur Wiederherstellung des Infiltrationsvermögens.
- Beachtung der DIN 19639, 19731 und 18915.

Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen sind vorrangig die Entsiegelung und Rekultivierung nicht mehr benötigter Flächenbefestigungen oder Gebäude. Diese stehen in der Gemarkung Bischofferode nicht zur Verfügung, so dass der Fokus für bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen auf die Wiederverwendung von Oberboden und die Tiefenlockerung verdichteten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten gerichtet ist. Im Weiteren soll im Norden des Plangebietes die bislang als Ackerland genutzte Fläche in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umgewandelt werden. Mit der dauerhaft begrünten Fläche kann der Oberflächenabfluss bei Extremwetterereignissen verzögert und eine mögliche Bodenerosion aus den ackerbaulich genutzten Flächen nördlich des Plangebietes in die Sondergebietsfläche vermieden werden. Ergänzt wird die Maßnahme durch Anlage eines Erdwalls zwischen Dauergrünland und Pflanzfläche 2 des Sondergebietes. Zur Vermeidung von unkontrolliert abfließendem Wasser an den Seiten des Erdwalls sollte der Erdwall so angelegt werden, dass die Seiten des Walls nach Norden hin auskragen und stauendes Wasser am Ort sammeln, bevor es verdunstet oder langsam versickert. Zusätzliche Maßnahmen, z.B. ein kontrollierter Notablauf an der Ackerseite östlich des Walls (in Form einer bewachsenen Erdmulde in Richtung Süden zur Bode) kann bei Erfordernis noch angelegt werden.

Die dargestellten Maßnahmen zum Bodenschutz sind durch eine fachlich geeignete Baubegleitung, eventuell in Verbindung mit der bodenkundlichen Baubegleitung zur Überwachung des Baugrundes, zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation der durchgeführten Bodenschutzmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld nach Bauende vorzulegen.



Altlasten

Im Geltungsbereich und näheren Umfeld befinden sich gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Freistaates Thüringen keine Altlastenverdachtsflächen.

Fläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 14.347 m², von denen 10.763 m² für das Sondergebiet (Lebensmittelmart, incl. Grünflächen) und 3.574 m² für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen („T“-Flächen im Norden des Plangebietes) beansprucht werden. Öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün machen 280 m² der Gesamtfläche aus.

Von den insgesamt 28,3 ha Ackerfläche des Feldblocks AL44284x01 gehen ca. 10.400 m² (ca. 3,6 % des Feldblocks) landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit mittlerem bis hohem Ertragswert verloren. Im Weiteren werden ca. 1.220 m² Grünfläche mit Gehölzbewuchs (ehemals Flurstück 22/3, ehemaliges Gartengrundstück) durch das Vorhaben in Anspruch genommen und zum größten Teil überbaut.

Die übrigen Flächen sind Schotterflächen am Rand des Wirtschaftsweges und ein in den Geltungsbereich einbezogener Teil der Weißenborner Straße (L2058) nebst Verkehrsbegleitgrün (Bankett).

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine erdverlegte Laugenleitung. Ein dazugehöriges Schachtbauwerk befindet sich am Straßenrand in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches.





Abb. 17: Grünfläche mit Gehölzbewuchs und ruderalen Säumen (Juni 2023)



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



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zum Ausgleich der geplanten Bodenversiegelung (ca. 1.495 m² Gebäude und ca. 3.561 m² befestigte Fläche für Zufahrt und Stellplätze) werden ca. 4.065 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dienen der randlichen Eingrünung des Sondergebietes und dem (neuen) Ortsrand als Übergang zur offenen Agrarlandschaft. Diese Flächen sind zu 60 % (Fläche 1) und zu 80 % (Fläche 2) mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen der Pflanzflächen im Süden, Osten und Norden, sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Trasse der Kalilaugen-Leitung (ca. 1.349 m²) sind als blütenreiches, extensiv zu bewirtschaftendes Grünland anzulegen.

Die Errichtung der ursprünglich geplanten PV-Freiflächenanlage (im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (SO 2) wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Fläche (3.584 m²) wird vollständig als extensiv zu bewirtschaftendes Grünland unter Verwendung zertifizierten regionalen Saatguts angelegt.

Südlich der Laugenleitung wird ein Regenwasserrückhalteteich mit gedrosselter Ableitung zum übergeordneten Mischwasserkanal des WAZ „Eichsfelder Kessel“ angelegt. Die Umwandlung von Acker in Grünland im Norden des Plangebietes dient unter anderem der Verzögerung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen und mindert die Erosionsgefahr dieser geneigten Flächen. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Extensiv-Grünland kann der Verlust der Bodenteilfunktion „Biotische Lebensraumfunktion“ kompensiert werden.

Ressource Fläche:

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



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

2.3 Wasser

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Grundwasser

Das Plangebiet (PG) liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Überschwemmungsgebiet der Bode. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete sind die WSG „Hanröden, Zone III (1.7 km südlich des PG) und das WSG „Brandkopf Haynrode“, Zone III (207 km südwestlich des PG. Das WSG „Ecklingerode-Sonnenstein“ Zone II und III liegt ca. 3,5 km westlich/nordwestlich des PG.





Abb. 19: Wasserschutzgebiete im Umfeld von Bischofferode (Quelle: Geoproxy-Geoportal Thüringen)





Abb. 20: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Darstellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers 2. Ordnung „Bode“ (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Grundwasserkörper gehört zum Nordthüringer Buntsandsteinausstrich- Wipper und verfügt über gute Grundwassermengen. Die Grundwasserentnahme aus dem Grundwasserkörper liegt bei $> 100\text{m}^3$ pro Tag. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft im Plangebiet zur Bode und von West nach Ost. Der chemische Zustand des Grundwassers wird laut Kartendienst der TLUBN als schlecht und die Risikogesamtabschätzung als gefährdet bewertet, wobei der Schadstofftrend einen signifikant ansteigenden Trend aufweist. Ursachen sind unter anderem



die anthropogene Belastung aus den Kalihalden im Südharz.

Die Grundwasserneubildungsrate im Landkreis Eichsfeld kann bei Werten von 156 mm pro Jahr als relativ hoch betrachtet werden. Infolge der Überbauung und Versiegelung der bislang nicht überbauten Fläche wird die Grundwasserneubildung zwar eingeschränkt, bezogen auf die Grundwasserneubildung im Landkreis liegt diese Einschränkung jedoch außerhalb messbarer Bereiche.

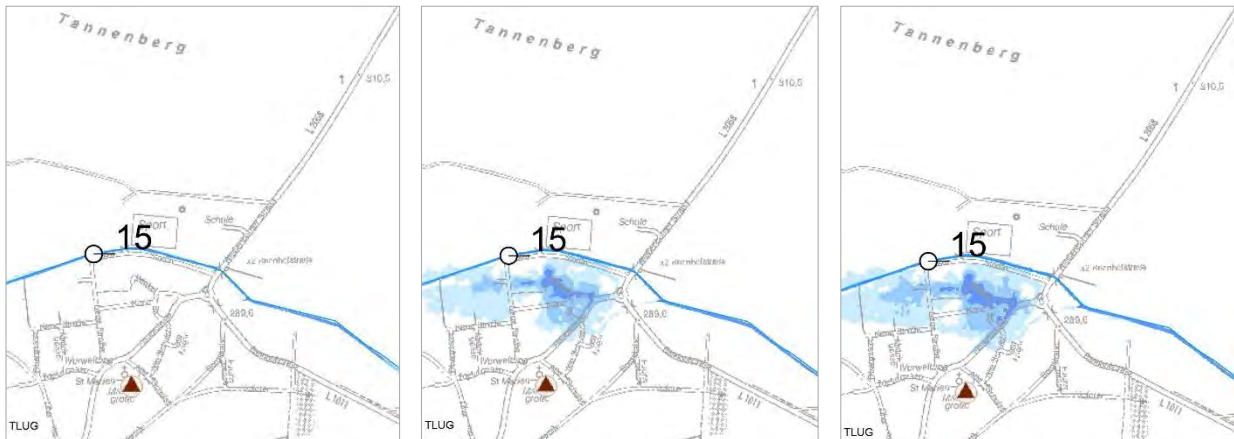


Abb. 21: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-Richtlinie), Wassertiefen bei HQ 20, HQ 100, HQ 200 (von links nach rechts), Quelle: Freistaat Thüringen: Kartendienst des TLUBN

Oberflächengewässer

Südlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer 2. Ordnung Bode. Die Bode ist ein Nebenfluss der Saale und hat eine Lauflänge von insgesamt 24,1 km. Das Quellgebiet liegt im Ohmgebirge von wo aus sie zunächst in Richtung Norden fließt und nördlich von Holungen nach Osten Richtung Bischofferode fließt, um im Norden von Bleicherode in die Wipper, einem Zufluss der Unstrut, zu münden. Die Unstrut wiederum mündet nördlich vom Naumburg in die Saale. Das Gewässer gehört zur Flussgebietseinheit der Elbe.





Abb. 22: Die Bode südlich des Plangebietes

Die Bode wird dem Lawa-Fließgewässertyp 6 „Feinmaterialreiche, karbonatische Mittelgebirgsbäche“ und dem Lebensraum Epirithral (obere Forellenregion) zugeordnet. Die Verteilung der Leitfischarten im Epirithral beträgt im Idealfall Bachforelle (50%), Schmerle (20 %), Gründling 9%), Groppe (6 %), Bachneunauge (5 %), dreistachliger Stichling (5 %), Elritze 4,5 %) und neunstachliger Stichling 0,5 %). Der tatsächliche Bestand wird von den Lebensbedingungen, der Nahrungsquellen, der Gewässergüte und künstlichem Besatz beeinflusst und kann stark vom Idealfall abweichen. Über den tatsächlichen Fischbestand liegen derzeit keine Informationen vor. Der ökologische Zustand, bzw. das ökologische Potential der Bode wird gemäß Kartendienst der 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.

Die Fließgewässer im Süden des Plangebietes ist nur 40 m vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt und wird durch einen Wirtschaftsweg und einen in Nutzung befindlichen Garten vom Vorhabenstandort getrennt. Das Gewässer ist von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen, da das Regenwasser einem Regenrückhalteteich im Süden des



Plangebietes zugeführt und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Oberflächenwasser

Bei Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser von Norden auf die Flächen des Sondergebietes und im weiteren Verlauf von Verkehrsanlagen der Zufahrt und der Stellplätze möglicherweise aufgrund des natürlichen Gefälles (ca. 1 m von Nord nach Süd) des Plangebietes in Richtung Bode abfließen. Zum Schutz des Lebensmittel-Discountmarktes vor eindringendem Niederschlagswasser wird der nördliche Teilbereich des Lebensmittel-Discountmarktes mit einer 10 m breiten, freiwachsenden Hecke eingegrünt und das nördlich gelegene Ackerland in Extensiv-Grünland umgewandelt.

Zum Schutz des Gewässers vor Eintrag verunreinigten Oberflächenwassers wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein ca. 22 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist neben der Eingrünung des Plangebietes die Verringerung der negativen Auswirkungen zur Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung des Bodens und die Schaffung eines Schutzstreifens als Puffer für mögliche Schadstoffeinträge in das Fließgewässer bei Starkregenereignissen. Der Grünstreifen soll gemäß Festsetzung in der Pflanzfläche 1 zu 60 % und in der Pflanzfläche 2 zu 80 % als Gehölzstreifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt, die gehölzfreien Flächen, sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche A als extensiv zu pflegendes Grünland angelegt werden.

Grundwasser / Regenwasser

Zur Klärung des Umgangs mit Niederschlagswasser wurde durch das Planungsbüro Anett Fischer aus Erfurt eine Genehmigungsplanung (17.03.2025) zur Entwässerung des Lebensmittel-Discountmarktes erstellt. Im Ergebnis möglicher Variantenuntersuchungen wurde die Entwässerung auf dem Grundstück im Trennsystem geplant.

Gemäß Baugrundgutachten (Geodienst Ruhla, 08.12.2023) wurde Grundwasser in einer Tiefe von 1,50 m unter GOK im Homogenbereich 2 (Lehm / Schluff) angetroffen. Der Lehm dieser Bodenschicht wird als wasserstauend beschrieben und hat einen abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 10^{-7} – $2 \cdot 10^{-9}$. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die darunterliegende Kiesschicht ist somit nicht möglich.



Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, das anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen, Verkehrsanlagen und das Drainagewasser über ein Regenwassernetz in einem Regenrückhaltebecken mit 120 m³ Volumen mittels Drosselschacht auf 1,9 l/s (5l/sxha) zu puffern und dem übergeordneten Mischwasserkanal des WAZ „Eichsfelder Kessel“ zuzuführen. Hierzu werden die technischen Parameter und die formalen Anforderungen vom Vorhabenträger abgestimmt.

Schmutzwasser

Die Gemeinde Am Ohmberg ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ und ist an die Kläranlage Bodenstein des Zweckverbandes angeschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Ortsnetz. Im Süden des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung (Kalilauge). Die Trasse der Leitung wird in einer Breite von 10 m als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Schutzgut Wasser:

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



2.4 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

In dem insgesamt gemäßigten Hügellandklima liegt die jährliche Durchschnittstemperatur bei ca. 7 bis 8°C, wobei die durchschnittliche Januartemperatur bei – 1,5°C, die mittlere Julitemperatur bei 16 bis 17°C liegt.

Die mittleren Jahresniederschläge betragen im Naturraum zwischen 480 und 600 mm und steigen z.T. bis zu 840 mm in den Bereichen nördlich des Ohmgebirges an. Der Naturraum gehört klimatisch zum Klimabezirk „Nordwestthüringer Höhen“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima“.

Das Lokalklima wird von der Lage in der Talaue der Bode geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Bischofferode zeichnen sich als Freilandklimatope mit hoher Kaltluftproduktion aus. Die Talaue der Bode fungiert als regional bedeutsame Klimaleitbahn (Kaltluftabflussrinne).

Prognose der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind auf die Bauphase beschränkt. Dabei entstehen sowohl Lärm- als auch Staubemissionen. Immissionen in die westlich gelegene Regelschule und die südlich der Bode befindliche Wohnbebauung sind bei den in den vorwiegend aus Süd bis Südwest vorherrschenden Windrichtungen und den von West nach Ost entlang der Bode-Niederung abfließenden Kaltluftströmen eher unwahrscheinlich und treten nur in den Wintermonaten bei auftretenden Ostwinden auf.

- 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 Klima zu werten, da das Kleinklima infolge der Aufheizung versiegelter Flächen beeinträchtigt wird und Kaltluft-Entstehungsgebiete (Ackerflächen) überbaut werden.



b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Wärmeabstrahlung der Gebäude wird durch Wärmeschutz entsprechend den anerkannten Regeln der Technik verringert.

Zur Teilkompensation der mit der Flächenversiegelung einhergehenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima werden in den in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Flächen 1 und 2 durchgeführt und blütenreiches Grünland entwickelt. Die Gehölz- und Grünlandflächen verringern über ihre Wasserverdunstung und die Verschattung der versiegelten Flächen die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen auf das Kleinklima. In der Summe aller globalen Neuversiegelungen sind die Neuversiegelungen des Vorhabens von geringem Gewicht. Dennoch trägt es, wenn auch zu einem kaum messbaren Anteil, an der überregionalen Versiegelung, zur weltweiten Neuversiegelung mit allen bekannten Auswirkungen für das globale Klima bei.

Schutzgut Klima und Luft:

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

2.5 Tiere und Pflanzen

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das ca. 14.347 m² umfassende Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg und wird von der Weißenborner Straße (L 2058) erschlossen.

Das ehemalige Flurstück 22/3 war ehemals ein landwirtschaftliches Anwesen mit Feldscheune und umliegendem gärtnerisch genutzten Obstgarten. Die Feldscheune wurde bereits in der Vergangenheit abgebrochen. Von der ehemaligen gärtnerischen Nutzung zeugen die noch vorhandenen Beerensträucher Johannisbeeren und Himbeeren entlang der Landesstraße im südlichen Teil des Grundstückes. An Obstbäumen sind noch ein Birnbaum im nördlichen Teil



des Grundstücksrandes und ein Kirschbaum mittig des oberen Grundstücksdreiecks verblieben. Die nördliche Spitze des Grundstücksdreiecks ist dicht bewachsen mit Sämlingen von Ahorn und Kirsche im Wechsel mit Liguster und Hundsrose. Bei den vorgefundenen Biotopen und Lebensräumen handelt es sich um keine nach § 30 BNatschG geschützten Biotope oder geschützte Lebensraumtypen (LRT).



Abb. 23: Einzelgehölze und zunehmende Verbuschung des ehemaligen Gartengrundstückes (Aufnahme PG 91, 02.06.2023)

Im Süden des Grundstückes stehen ein einzelner Weidenstrauch, sowie ein Haselnussstrauch und ein Hartriegel. Einzelne Ahornsämlinge sowie eine Strauchgruppe aus Weißdorn, Schneebeere und Brombeeren sind in dem Grünland im Süden des Grundstückes verteilt.





Abb.24: Weidenstrauch am Übergang zur Ackerfläche, (Aufnahme PG 91, 13.07.2023)

Das Grünland selbst weist ein Mosaik unterschiedlicher Ausprägungen auf. Während im Süden halbtrockene Strukturen mit Sand-Reitgras, Rotschwengel, Wegerich, Schafgarbe, geruchloser Kamille und kriechendes Fingerkraut dominieren, wechselt die Artenausstattung zu frischen Ausprägungen mit Gewöhnlichem Knautgras, Deutschem Weidelgras und Glatthafer. Den Blütenaspekt ergänzen Arten wie Rainfarn, Acker-Kratzdistel, Lanzett-Kratzdistel, Krauser Ampfer, Wiesen-Pippau, Vogel-Wicke, Klatsch-Mohn und schlitzblättriger Storchschnabel. Vereinzelt feuchte Senken von max. 1 – 3 m² werden von Rohrglanzgras und Echtem Mädesüß besiedelt.

Auf den östlich angrenzenden Ackerflächen wird derzeit Weizen angebaut.

Im Gegensatz zu den Ackerflächen besitzt das zur Hälfte verbuschte Grünland eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Von dem dortigen Nahrungsangebot profitieren 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 (Fressfeinde) am Ortsrand kaum Bruterfolge zu erwarten haben.





Abb. 25:

*Mädesüß und Rohrglanzgras auf feuchter Senke,
(Aufnahme PG 91, 13.07.2023)*

Das Plangebiet liegt in der KULAP-Fachkulisse Rotmilanschütz (2022) und im Vogel-Zugkorridor Ilfeld/Harz-Nordhausen/Kelbra/Duderstadt. Die Zugvogelarten gehören zu den Wasservögeln, incl. den Schreit- und Kranichvögeln. In ca. 5,5 km östlicher Entfernung von Bischofferode befindet sich der Fischteich Schiedungen, ein Rast- Überwinterungs- und Brutgebiet überregionaler Bedeutung für Entenvögel, Lappentaucher, Regenpfeiferverwandte, Kraniche, Reiher, Rallen und Möwen. Die Hauptrast findet von Anfang September bis Ende Februar statt.



Artenschutz (Relevanzprüfung)

Säugetiere

Das Quartierspotenzial des Plangebietes ist äußerst gering, da die Gehölzbiotope fast ausschließlich aus Sträuchern und jüngeren Bäumen bestehen, welche als Quartiere für Fledermäuse keine geeigneten Strukturen aufweisen. Von den angrenzenden Flächen ist vor allem der gewässerbegleitende Gehölzbestand an der Bode als Biotop mit erhöhtem Quartierspotenzial anzusprechen.

Vorkommen anderer europäisch geschützter Säugetierarten (Wolf, Luchs, Wildkatze, Fischotter, Biber und Feldhamster) können im Plangebiet aufgrund fehlender Nachweise bzw. abweichender Habitatansprüche mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Das Gebiet gehört nicht zu den Verbreitungsgebieten des Feldhamsters und besitzt keine für diese Art geeigneten Habitateigenschaften. Anders verhält es sich bei der Haselmaus. Bischofferode liegt ungefähr mittig des Verbreitungsgebietes der Haselmaus.

Vögel

Das Plangebiet liegt außerhalb von in der Thüringer Vogelzugkarte ausgewiesenen Rastgebieten, sodass auch den benachbarten Ackerflächen nur eine allgemeine Bedeutung als Rastfläche für Vögel zukommt.

Neben der Feldlerche muss auf den Ackerflächen im Plangebiet und auf den angrenzenden Ackerflächen auch mit Vorkommen von Wiesenschafstelze und Wachtel gerechnet werden, auch wenn es darüber keine Nachweise gibt. Als Bruthabitat ist das Gebiet für Heckenbrüter geeignet, während Bodenbrüter (z.B. Feldlerche) aufgrund der umherstreunenden Prädatoren (Fressfeinde) am Ortsrand kaum Bruterfolge zu erwarten haben. Dies ist auch für die Bodenbrüter in Staudenfluren trockener bis frischer Standorte, vor allem in den ortsnahe Wegesrandsäumen anzunehmen. Mit Ausnahme des Rebhuhns, welches in Thüringen als stark gefährdet eingestuft ist, handelt es sich bei den Bodenbrütern in Staudenfluren zum großen Teil um in Thüringen häufige und verbreitete Arten ohne höheren Gefährdungsstatus.

In der Gruppe der Gebüsch- und Heckenbrüter muss aufgrund der Habitateigenschaften der im Plangebiet vorkommenden Biotope mit dem Vorkommen von einzelnen der insgesamt 14 Arten dieser Gruppe vorkommenden Arten gerechnet werden. Alle der potenziell vorkommenden Arten (z.B. Bluthänfling, Grünfink, Neuntöter, Feldsperling, Fitis, Elster Amsel, und diverse Grasmückenarten) kommen in Thüringen häufig vor und gelten als nicht gefährdet.



Für Greif- und Großvögel (Mäusebussard, Kolkrabe, Baumfalke, Turmfalke, Schwarzmilan und Rotmilan) sind im Plangebiet wegen fehlender Großbäume und anderer Nistmöglichkeiten keine möglichen Brutplätze vorhanden.

Prüfung der Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Durch das Vorhaben wird neben intensiv genutztem Ackerland auch mesophiles Grünland mit Baum- und Heckenstrukturen in Anspruch genommen. Hier kann es also während der Bauphase zu einer Tötung oder Verletzung einzelner Individuen der relevanten Arten kommen, auch wenn es wegen der geringen Größe der betroffenen Flächen nicht sehr wahrscheinlich ist. Zur Beachtung des Tötungsverbotes ist die vorbereitende Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen **und zuvor eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere bodenbrütende Vogelarten durchzuführen.**

Auch wenn im Plangebiet keine Altbäume mit Habitatstrukturen (Höhlungen) zu finden sind, kann ein Vorkommen der Haselmaus nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher empfiehlt sich eine faunistische Untersuchung zur Erfassung potenzieller Haselmausvorkommen vor Rodung der Gehölzflächen, um den Verbotstatbestand ausschließen zu können.

Zu einer Störung von Brutvögeln (Bodenbrüter und Strauch- und Heckenbrüter) in Nachbarschaft zu dem Plangebiet kann es dann kommen, wenn die Bauarbeiten zur Errichtung des Lebensmittel-Discountmarktes in unmittelbarer Nähe zu besetzten Brutplätzen stattfinden. Dies betrifft die Habitatstrukturen an der Bode und die wegebegleitenden Säume in der unmittelbaren Nähe zum Baufeld. Jedoch sind die baubedingten Störungen temporärer Natur und beschränken sich wahrscheinlich auf maximal eine Brutperiode. Eine nachhaltige und länger anhaltende Störung geht in erster Linie vom Betrieb und dem Zielverkehr des Marktes aus. Bei den potenziell vorkommenden Arten handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um siedlungsangepasste Arten, welche diese Störungen tolerieren. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 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.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger
Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke und der Gehölze im westlichen Teil des Plangebietes als Vorbereitung der Baumaßnahme ist zwingend außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Zur Minimierung des Risikos eines baubedingten Zugriffs auf bodenbrütende Vogelarten, insbesondere die Feldlerche, darf die Inanspruchnahme der Ackerflächen nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist dies nicht umsetzbar, sind die Vorhabenflächen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit zu einer Schwarzbrache umzuwandeln und damit als Bruthabitat unattraktiv zu machen. Unter dieser Voraussetzung können die Bauarbeiten mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden.

Zur Abgrenzung der Stellplatzanlagen zur Landesstraße hin und zur Eingrünung der baulichen Anlagen des Lebensmittelmarktes zur offenen Landschaft und dem Fließgewässer Bode hin



erfolgt eine Neubepflanzung der Pflanzfläche 1 mit Sträuchern und Bäumen, welche die Belange zur Freihaltung der Sichtbeziehungen an der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt, indem die Gehölzfläche zu 60 % und die übrigen 40% der Fläche als Grünland zu entwickeln ist. Die Pflanzfläche 2 ist zu 80% als Gehölzfläche zu entwickeln. Die verbleibenden 20 %, sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche A sind mit Landschaftsrasen regionaler Herkunft anzusäen und als extensiv zu pflegendes Grünland (1-2- malige Mahd/ Jahr) zu entwickeln.

Vorhandener Gehölz- und Grünlandbestand ist, wenn möglich, zu erhalten und wird dem Pflanzgebot angerechnet. Es wird empfohlen die Arten der unter C) Hinweise aufgeführten Artenliste zu verwenden. Die Pflanzflächen sind zu 60%, bzw. 80 % mit Sträuchern (1 Strauch der Artenliste 2 je 2,5 m², bzw. 3-5 Sträucher /m² der Artenliste 3) und mit Laubbäumen (1 Baum der Artenliste 1 je 200 m² Pflanzfläche) zu bepflanzen.

Im Norden des Plangebietes werden nach Errichtung des Lebensmittel-Discountmarktes 3.580 m² Intensiv-Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umgewandelt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes, um insbesondere für viele Vogel- und Insektenarten einen hochwertigen Lebensraum zu entwickeln und den Verlust von gleichwertigen Lebensräumen durch die Überbauung auszugleichen. Zur Erreichung des Entwicklungszieles ist die bisher als Ackerland genutzte Landwirtschaftsfläche nach erfolgter Bodenlockerung mit einer arten- und kräuterreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft anzusäen. Die Ansaatmischung soll einen Kräuteranteil von mindestens 30 % aufweisen. Anzustreben ist die Ansaat einer Grünlandmischung, welche für mäßig frische bis trockene Lagen geeignet ist.

Nach Erreichen einer geschlossenen Grasnarbe ist das Grünland in eine regelmäßige extensive Nutzung zu nehmen. Diese kann durch Mahd / oder Beweidung erfolgen. Die Nutzung der Grünlandfläche ist so zu organisieren, dass sich günstige Habitatbedingungen für die Artengruppe der bodenbrütenden Vogelarten sowie der Gruppe der Insekten entwickeln.

Bei einer Mahdnutzung ist darauf zu achten, mindestens ein und maximal zwei Schnitte durchzuführen. Zum Schutz potenzieller Bodenbrüter und Insekten soll der erste Schnitt nicht vor dem 21. Juni zunächst auf der nördlichen Hälfte des Grünlandes erfolgen. Die südliche Hälfte des Grünlandes kann ca. 2 Wochen nach dem ersten Schnitt (Nordhälfte) erfolgen. Der nördliche Teil sollte beginnend am nördlichen Rand streifenförmig entlang der Höhenlinien in Richtung Süden erfolgen. Der alternierende Schnitt ermöglicht Tieren, vor allem Insekten, die Flucht in die südliche Nachbarhälfte. Ein zweiter Schnitt des Grünlandes, sofern er vorgesehen



ist, soll erst im Spätherbst erfolgen. Nach jeder Mahd ist das Schnittgut zwingend zu entnehmen und darf nicht auf dem Grünland verbleiben, da ansonsten das Entwicklungsziel gefährdet ist. Das Entfernen des Schnittgutes dient der Abmagerung der zuvor als Ackerland genutzten und gedüngten Flächen. Sowohl das Mulchen als auch das Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf der Grünlandfläche ist zu unterlassen. Das für die Ansaat des Grünlandes zu verwendende zertifizierte Saatgut regionaler Herkunft ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Eichsfeldkreises nachzuweisen.

Alternativ zur Mahd kann eine Beweidung mit Schafen oder eine kombinierte Mahd- / Weidenutzung mit Beginn der Beweidung nach dem Ersten Schnitt Ende Juni/ Anfang Juli durchgeführt werden.

Mit der Verwendung heimischer und für den Standort geeigneter Gehölzarten und zertifiziertem Saatgut kann das Plangebiet um Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung und extensive Grünlandstrukturen erweitert werden. Insbesondere kann Lebensraum für siedlungsangepasste und störungsresistente Vogelarten als Ersatz für den Verlust der Heckenstrukturen und dem ruderalen Grünland geschaffen werden.

Hinsichtlich der Rodung von Gehölzen wird unter C) Hinweise auf die Zeiten für Gehölzfällungen und die entsprechenden Gesetze sowie zur Prüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hingewiesen.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs speziell auf die Flora werden in der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Kap. 4) untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann.

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.



2.6 Landschaftsbild / Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich östlich der Weißenborner Straße und nördlich des Fließgewässers Bode. Das ehemals als Garten genutzte Flurstück 22/3 wurde seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet und der Sukzession überlassen. Für die Naherholung hat es keine Bedeutung, da der südlich verlaufende Wirtschaftsweg nach kurzer Strecke endet. Das Plangebiet liegt abseits der verzeichneten Rad- und Wanderwege.

Das Landschaftsbild wird durch die das geplante Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt, da der geplante Standort an bestehende Bebauung (Regelschule) angegliedert wird 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 Bischofferoder Bevölkerung keine Bedeutung.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Durch die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen mit anteiligen Sträuchern und Laubgehölzen kann mittelfristig ein dem Ortsrand entsprechender Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum im Norden und Osten des Plangebietes erreicht werden. Die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Weißenborner Straße kann das Gebiet wirkungsvoll als begrünten Ortsrand in das Gesamtgefüge des Ortes integrieren.

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.



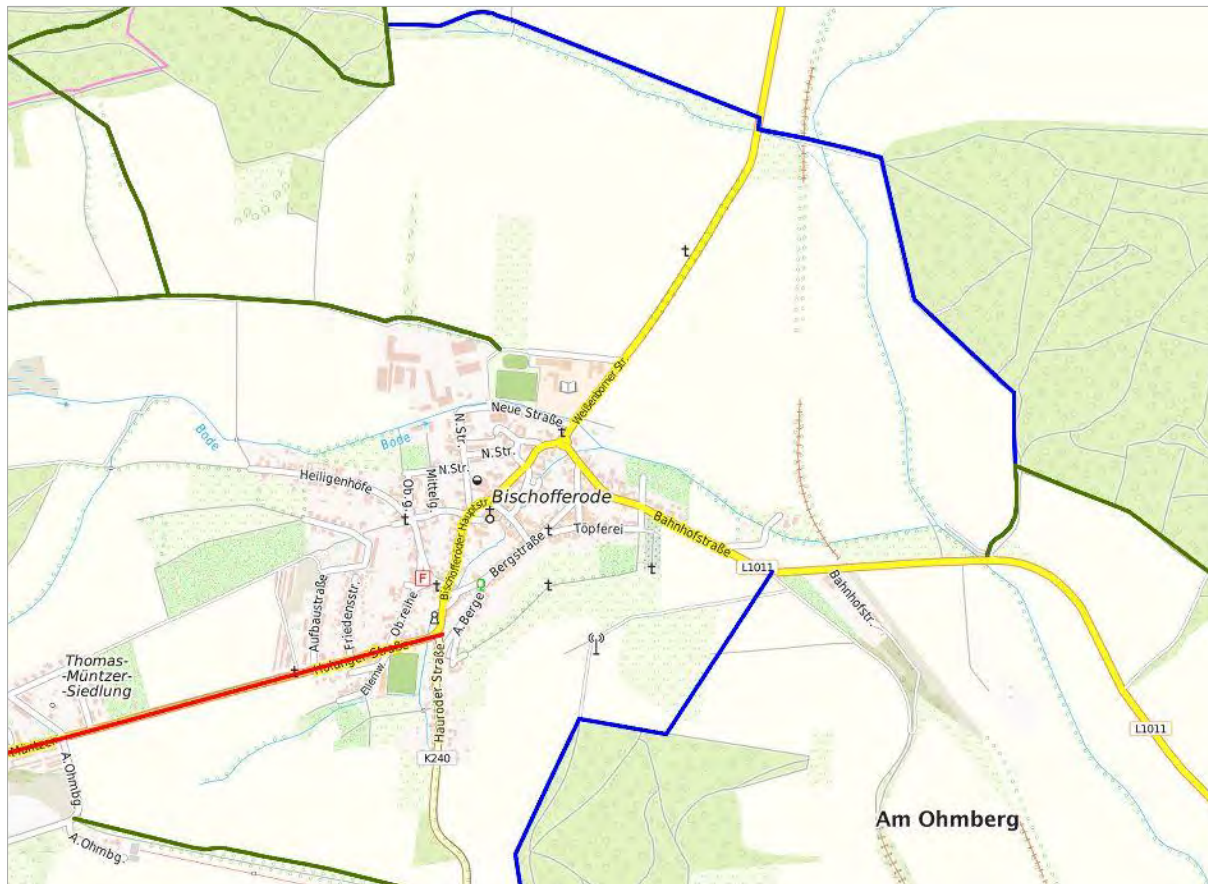


Abb. 26: Rad-, Wander- und Reitwege rund um Bischofferode (Quelle: Geoproxy-Geoportal Thüringen)

2.7 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

In dem als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einzustufenden Gebiet beabsichtigt die Gemeinde Am Ohmberg Bauplanungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 m², Bäckerei, Café / Imbiss mit einer Fläche von 73 m², 35 m² Außensitzbereich und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen, Einkaufswagenbox etc. zu schaffen.

Der Mensch ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unmittelbar betroffen.



In Bischofferode befindet sich neben dem ca. 250 m westlich des Plangebietes vorhandenen Standort eines Penny-Marktes, welcher an den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlagert werden soll, kein weiterer Lebensmittelmarkt.

Im Ortskern von Bischofferode stehen keine Flächen zur Verfügung, die sowohl den wirtschaftlichen als auch städtebaulichen Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels entsprechen. Am derzeitigen Standort in der Neuen Straße ist die geplante Erweiterung aufgrund der Grundstückgröße, des Grundstückszuschnitts und der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Im Hinblick auf die Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes an der Weißenborner Straße kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung des Marktes von einer Stärkung der Grundversorgung im Ortsteil Bischofferode ausgegangen werden kann

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und eines möglichen Erfordernisses nach einer Linksabbiegerspur wurde durch das Planungsbüro für Verkehrstechnik IBR aus Gera ein Gutachten erstellt, welches zum Ergebnis hat, dass der untersuchte Knotenpunkt über sehr gute Leistungsfähigkeiten und somit zusätzlich hohe Reserven verfügt, wodurch sich keine Notwendigkeit für eine Linksabbiegespur ergibt.

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.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung erforderlich.

Schutzgut Mensch:

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



2.8 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind Kultur- und Sachgüter verzeichnet. Die nächstgelegenen Kulturdenkmale sind das Kulturdenkmal „Kreuzigung Madonnarelief“ an der Weißenborner Straße am Ortsausgang nach Weißenborn (Flurstück 180/4 in der Flur 8 der 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.

Der in der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 25.07.2024 gegebene Hinweis, dass die vorgelegte Planung von der ca. 2 km südlich gelegenen Hauröder Klippe aus sehr gut wahrnehmbar sei und das Orts- und Landschaftsbild verändern wird, kann dadurch abgemildert werden, dass die Gemeinde die Planung der visuell auffälligen PV-Freiflächenanlage nicht weiterverfolgt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz), verwiesen.

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.



2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Emissionen

Durch den Einsatz neuester Technologien werden Emissionen (z.B. Heizung und Kühlung) auf ein Mindestmaß reduziert. Emissionen durch Quell- und Zielverkehr von Lieferverkehr und Kunden sind gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen gering. 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.

Die Verkehrsbelastung am Altstandort in der neuen Straße wird sich verringern.

Abfall, Abwasser

Im Plangebiet fallen bau-, anlage- oder betriebsbedingt Abfälle oder Abwässer an.

Der anfallende Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwässerung auf dem Grundstück im Trennsystem durchzuführen. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sollen dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, welche ab dem Hausanschlussschacht als Mischsystem an den übergeordneten Mischwasserkanal angeschlossen wird. Zuvor wird das Regenwasser in einem Rückhalteteich mit einem Volumen von 120 m³ mittels Drosselschacht auf 1,9 l/s gepuffert.

Luftqualität

Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten zur Luftqualität sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unfälle, Katastrophen

Im Plangebiet sind keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, da keine gefährlichen Stoffe verarbeitet werden.



2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen der Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße und sind bei der Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich des Erkennens von Summationswirkungen von entscheidender Bedeutung. In der folgenden Matrix werden die Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

	B	Flora und Fauna	Biotope	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	Wohnen	Erholung	Kultur- und sonstige Sachgüter
A										
Flora und Fauna			xxx	x	x	xx	xxx	x	xxx	-
Biotope		xx- xxx		x	x	xx	xxx	-	xxx	-
Boden		xxx	xxx		xx	x	-	x	-	xx
Wasser		xxx	xxx	x		xx	xxx	x	xxx	x
Luft/Klima		xxx	xx	x	xx		-	xx	xx	-
Landschaftsbild		x	-	-	-	-		xx	xxx	xx
Wohnen		xx	xx	xxx	xx	xxx	xxx		xx	xx
Erholung		xx	xx	x	x	-	x	xx		x
Kultur- und sonstige Sachgüter		x	-	x	-	-	xx	x	x	

A beeinflusst B:

xxx	stark
xx	mittel
x	gering
-	gar nicht



3. Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im vorangegangenen Abschnitt erläutert. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Status Quo auf den Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zunächst erhalten. Da am Altstandort und im Ortskern keine für die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes benötigten Flächen zur Verfügung stehen, bestehen keine Planungsalternativen.

3.1 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Umweltauswirkungen wurden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit maximal 6,50 Meter über dem unteren Bezugspunkt von 290,00 Meter über NHN festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt bildet die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Gebietseingrünung festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Festsetzungen zur Gestaltung und zulässigen Größe von Werbeanlagen.

C) Hinweise:

- Meldepflicht von Bodendenkmalen
- Informationspflicht beim Auffinden von Altablagerungen und/oder dem Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/ Schichtenwasser.



- Informationspflicht gemäß dem Geologiedatengesetz hinsichtlich geologischer Untersuchungen und Erdaufschlüssen.
- Umgang mit dem Auffinden von Munitionskörpern.
- Umgang mit Oberboden und zum Bodenschutz.
- Zeiten für Gehölzfällungen und entsprechende gesetzliche Grundlagen und Pflicht zur Prüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- Artenlisten.

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2005) erstellt.

Bei der Bilanzierung werden die Bestandsbiotope denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt.



Bestandsplan der Biotoptypen:

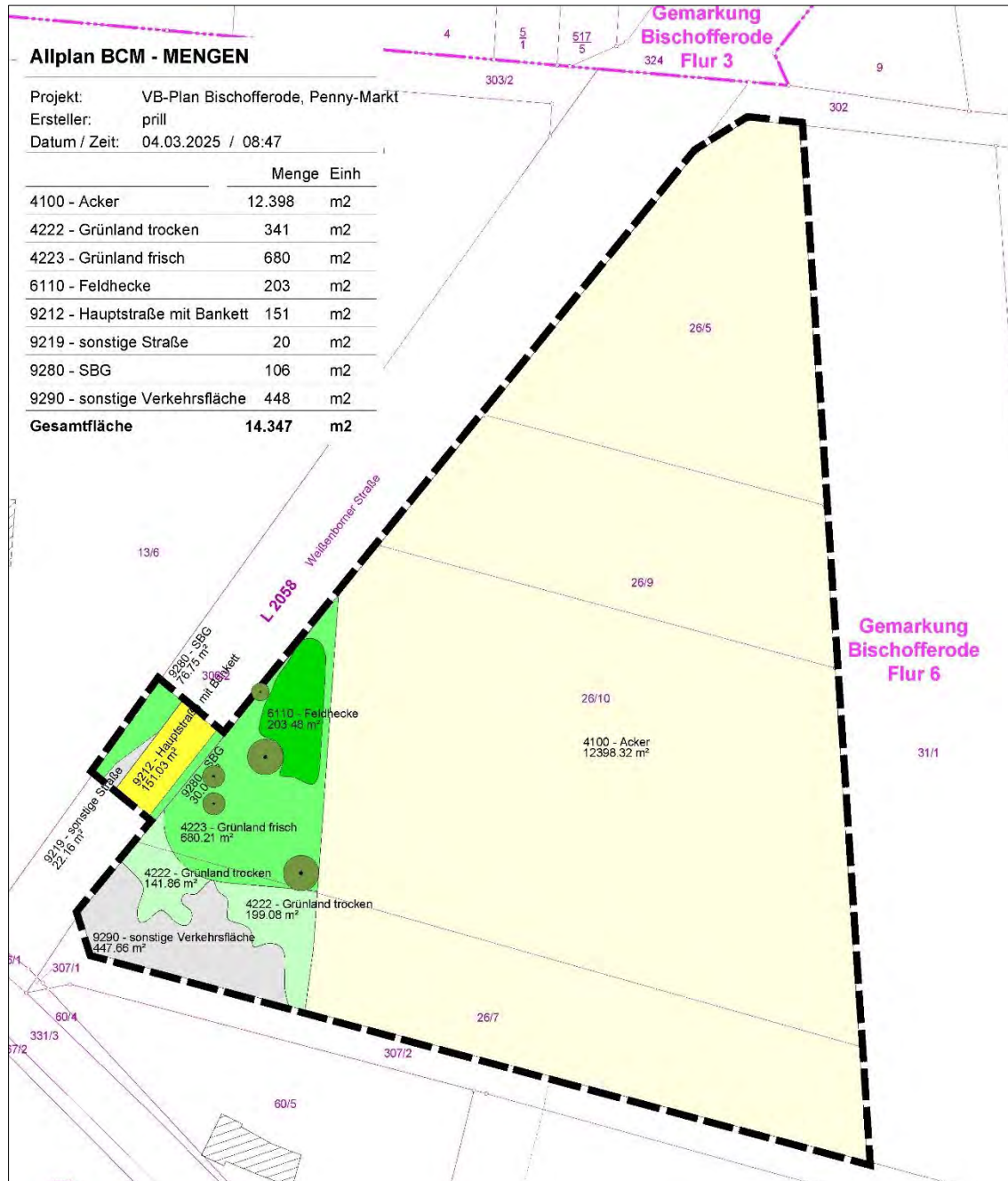


Abb. 27: Bestand der im Plangebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) vorhandenen Biotoptypen



Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Biotopwert	Flächengröße (m²)	Summe Punkte
Ackerflächen des Feldblocks	Acker intensiv (4100)	20	12.398	247.960
Hauptstraße mit Bankett	Hauptstraße (9219)	V 0	151	0
Bushaltestelle	sonstige Straße (9219)	V 0	20	0
Straßenbegleitgrün an der Weißenborner Straße	Straßenbegleitgrün (9280) durchschnittlich	20	106	2.120
Teils mit Ruderalvegetation bewachsene Schotterfläche am Rand des Weges	Sonstige Straßenverkehrsflächen (9290) teil-versiegelt	15	448	6.720
Blütenreiches Grünland im Süden des Fl. St. 22/3	ruderales, mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (4222)	30	341	10.230
Blüten- und artenreiches Grünland in Mitte des Fl. St. 22/3	ruderales, mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4222) 680 m² abzüglich Einzelbäume 5 Stk a 20 m² (durchschnittlich) 680 m² - 100 m² = 580 m²	30	580	17.400
Baumbestand >= 20 cm Durchmesser	Einzelbaum (6400) 5 Stck. a 20 m² = 100 m²	30	100	3.000
Gehölzbestände im Norden des Fl. St. 22/3	Feldhecke (6110)	30	203	6.090
Tabelle 1: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen des Bestands nach Biotopwert für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5		Summe	14.347	293.520



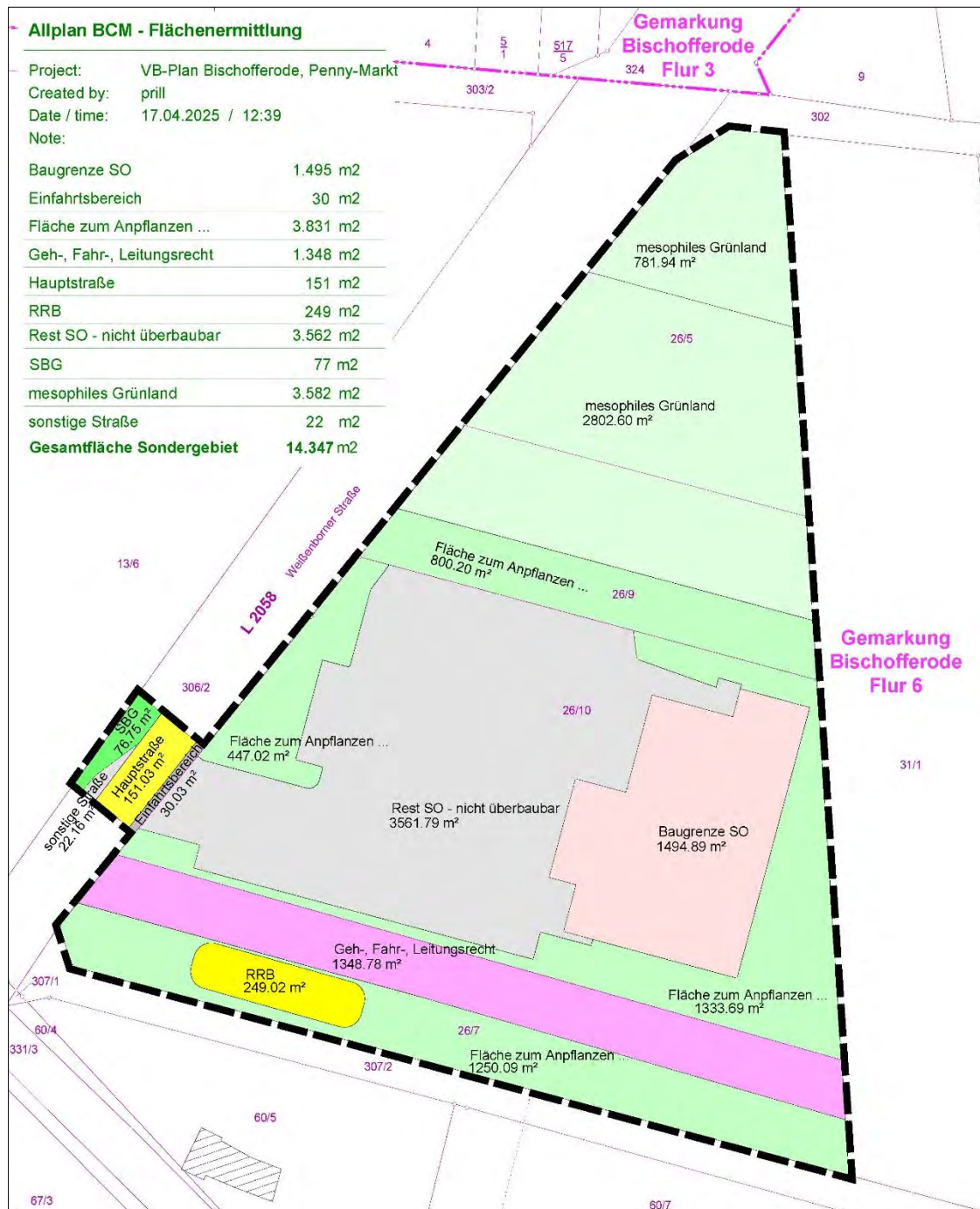
PLANUNG:

Abb. 28: Grundlage der Flächenermittlung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan



Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Biotopwert	Flächen- größe (m²)	Summe Punkte
SO Baugrenze Überbaubare Fläche (Baugrenze)	Sonstige Flächen, Sondergebiet (9139) versiegelt	0	1.495	0
SO nicht überbaubare Fläche: Verkehrsflächen, Stellplätze, Außenlagerflächen	Sonstige Flächen, Sondergebiet (9139) teilversiegelt (Pflaster)	2	3.561	7.122
Straßenzufahrt, Weißendorfer Straße	Hauptstraße (9212) versiegelt (151 m² + 30 m²)	0	181	0
Bushaltestelle	Sonstige Straße (9219)	0	20	0
Straßenbegleitgrün an der Weißendorfer Straße	Straßenbegleitgrün (9280), durchschnittlich	20	77	1.540
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche 1, 2 und 3)	Laubgebüsch frischer Standorte (6224) überwiegend Sträucher,			
	Fläche 1 (60 % von 1781 m² = 1.060 m²)	35	1.069	37.415
	Fläche 2 (80 % von 1.259 m² = 1.007 m²)	35	1.007	35.245
	Fläche 3 (80% von 800 m² = 640 m²)	35	640	22.400
	Mesophiles Grünland frisch bis mäßig trocken (4222)			
	Fläche 1 (40% von 1.781 m² = 252 m²)	30	712	21.360
	Fläche 2 (20% von 1.259 m² = 252 m²)	30	252	7.560
Trasse der Kalilaugenleitung	Fläche 3 (20% von 800 m² = 160 m²)	30	160	4.800
	Mesophiles Grünland frisch bis mäßig trocken (4222)	30	1.349	40.470
Regenrückhaltebecken	Fläche der Wasserwirtschaft (8320) naturnaher Rückhalteteich, begrünt	20	240	4.800



Fläche / Nutzung	Biotoptyp (Code)	Biotopwert	Flächen- größe (m²)	Summe Punkte
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umwandlung von Acker in Grünland-	Mesophiles Grünland frisch bis mäßig trocken (4222)	30	3.584	107.520
Tabelle 2: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen des Bestands nach Biotopwert für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5		Summe	14.347	290.232

Mit der Umwandlung von Ackerland in mesophiles Grünland verbleibt rechnerisch ein Biotopwertdefizit von – 3.288 Biotopwertpunkten.

Ein vollständiger Ausgleich des mit dem Planvorhaben einhergehenden Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist im Plangebiet fast vollständig realisierbar. Für das verbleibende Defizit sind in der Pflanzfläche 2 zwei zusätzliche Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Realisierung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde Am Ohmberg überwacht und den zuständigen Genehmigungsbehörden des Eichsfeldkreises angezeigt.

Die Überwachung der Maßnahmen zum Bodenschutz ist gemäß Forderung der Unteren Bodenschutzbehörde durch eine fachlich geeignete Baubegleitung, eventuell in Verbindung mit der bodenkundlichen Baubegleitung zur Überwachung des Baugrundes, zu gewährleisten und zu dokumentieren. Die Dokumentation der durchgeführten Bodenschutzmaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld nach Bauende vorzulegen.



5. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen „*Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit*“. (§ 4a Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2020 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt und es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet wird durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Die Pflanzungen haben eine städtebauliche Funktion und bilden eine räumliche Abgrenzung zur benachbarten Regelschule und dem Siedlungsrand südlich der Bode. Darüber hinaus fungieren Sträucher und Bäume als Sauerstoffproduzenten, binden CO₂, reduzieren durch Beschattung die Aufheizung versiegelter Flächen, sorgen infolge der verdunstungskälte für eine Verbesserung des Mikro- und Kleinklimas und bieten zudem Lebensraum für Insekten und Vögel.



In den mit den Nummern 1 und 2 gekennzeichneten Flächen soll mit Hilfe der festgesetzten Gehölzpflanzungen das Erscheinungsbild des Plangebietes aufgewertet und ein ansprechender Übergang von bebauter Ortslage zu den Landwirtschaftsflächen des Außenbereiches erzielt werden. Mit der Verwendung heimischer und für den Standort geeigneter Gehölzarten der Artenlisten 1, 2 und 3 (Pflanzflächen mit der Nr. 1 und 2) kann das Plangebiet um Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung erweitert werden. Insbesondere in den mit der Nummer 2 festgesetzten Pflanzflächen kann Lebensraum für siedlungsangepasste und störungsresistente Vogelarten in Nähe des Fließgewässers Bode und der angrenzenden Feldflur geschaffen werden. Die im Norden festgesetzte Umwandlung von Acker- in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland hat als Entwicklungsziel die Schaffung eines artenreichen Grünlandes als hochwertigem Lebensraum für Vogel- und Insektenarten und dient dem Ausgleich des Verlustes von gleichwertigem Lebensraum (mesophiles Grünland) durch die Überbauung mit dem Lebensmittel -Discountmarkt. Mit der Maßnahme wird im Weiteren die Abflussgeschwindigkeit von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen und die Bodenerosion verringert.

Mit der Umwandlung in Extensivgrünland wird zudem Deckung und Lebensraum für Niederwild und andere Tiere der Feldflur geschaffen. Zur Vermeidung von Florenverfälschung ist die bei der Ansaat des Grünlandes zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden und nachzuweisen.

Mit der Empfehlung einer vielfältigen Pflanzenzusammensetzung aus mindestens fünf verschiedenen Arten oder Sorten wird darüber hinaus die Schaffung eines abwechslungsreichen Erscheinungsbildes der Pflanzflächen gewährleistet.

Mit der Festsetzung der Entwicklung blütenreicher extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandflächen auf den 20 %, bzw. 40 % gehölzfreien Flächen und der Trasse der Kalilaugen-Leitung werden insektenfreundliche Blühwiesen geschaffen, welche die Biotopstrukturen bereichern. Die Artenvielfalt wird durch Festlegung der maximalen Schnitthäufigkeit, dem Zeitpunkt der Mahd und der Beräumung der Grünlandfläche von Mähgut gefördert und langfristig gewährleistet. Die Zulässigkeit zur intensiven, mehrmaligen Mahd auf einem 2 m breiten Streifen entlang der Verkehrsflächen gewährleistet die Verkehrssicherheit auf dem Grundstück und kommt dem Sicherheitsbedürfnis der Kunden und des Betreibers des Lebensmittelmarktes entgegen.



ARTENLISTE 1

Bäume, Hochstamm, StU 18/20:

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘ (Blumenesche)
Prunus padus ‚Albertii‘ (Traubenkirsche)
Quercus robur fastigiata (Säulen-Eiche)
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ (Breitblättrige Mehlbeere)
Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘ (Thüringische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus x hollandica ‚Lobel‘ (Schmalkronige Stadtulme)

ARTENLISTE 2

Sträucher, verpfl., 100/150:

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Coryllus avellana (Haselnuss)
Cornus alba (Tatarischer Hartriegel)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Spiraea vanhouttei (Pracht-Spiere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

ARTENLISTE 3

Bodendeckende Sträucher, 3 – Stk. /m²:

Cornus stolonifera ‚Kelsey‘ (Zwerg-Hartriegel)
Lonicera nitida (Immergrüne Heckenkirsche)



Potentilla frutticosa (Fingerstrauch)
Rosa (Bodendecker-Rosen)
Spirea betulifolia (Birkenblättrige Spiere)
Spirea bumalda ‚Anthony Waterer‘ (Rote Sommer-Spiere)
Spirea japonica alba (Weiße Zwerg-Spiere)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Flurstück 26/5 und eine Teilfläche des Flurstücks 26/9 ist von intensiv genutztem Ackerland in extensives Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Die bisher als Ackerland genutzte Landwirtschaftsfläche ist nach erfolgter Bodenlockerung mit einer arten- und kräuterreichen Grünlandmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% aus zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft anzusäen. Zur Einsaat ist eine Grünlandmischung, welche für mäßig frische bis trockene Lagen geeignet ist, zu nutzen.

Nach Erreichen einer geschlossenen Grasnarbe ist das Grünland in eine regelmäßige extensive Nutzung zu nehmen. Diese kann durch Mahd oder Beweidung erfolgen. Die Nutzung der Grünlandfläche ist so zu organisieren, dass sich günstige Habitatbedingungen für die Artengruppe der bodenbrütenden Vogelarten sowie der Gruppe der Insekten entwickeln.

Bei einer Mahdnutzung sind mindestens ein und maximal zwei Schnitte durchzuführen. Zum Schutz von potenziellen Bodenbrütern und Insekten soll der erste Schnitt nicht vor dem 21. Juni zunächst auf der nördlichen Hälfte des Grünlandes erfolgen. Die südliche Hälfte des Grünlandes kann ca. 2 Wochen nach dem ersten Schnitt (Nordhälfte) erfolgen.

Der nördliche Teil ist, beginnend am nördlichen Rand, streifenförmig entlang der Höhenlinien in Richtung Süden zu mähen. Die Mahd des südlichen Teils ist in umgekehrter Richtung von Süden nach Norden durchzuführen. Falls ein zweiter Schnitt des Grünlandes erfolgt, ist dieser erst im Spätherbst durchzuführen.

Bei allen Schnitten ist das Mahdgut zu entnehmen und darf nicht auf dem Grünland verbleiben. Sowohl das Mulchen als auch das Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf der Grünlandfläche nicht zulässig. Das für die Ansaat des Grünlandes zu verwendende zertifizierte Saatgut regionaler Herkunft ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Eichsfeld nachzuweisen.



Im Falle einer Beweidung ist diese ausschließlich mit Schafen durchzuführen. Alternativ kann eine kombinierte Mahd- / Weidenutzung mit Beginn der Beweidung nach dem Ersten Schnitt Ende Juni/ Anfang Juli durchgeführt werden.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes an artenreichem Extensiv-Grünland und Lebensraum von Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten.

Mit der Umwandlung in Extensiv-Grünland trägt der stufige Übergang von der Ortslage in die von Ackerland dominierte Feldflur (Ortslage – Hecke – Grünland – Acker) zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild bei. Im Weiteren dient die Maßnahme der Minimierung von Wassererosion bei Starkregenereignissen. Dauerhaft bewachsener Boden kann die Abflussgeschwindigkeit von Oberflächenwasser im Gegensatz zu unbewachsenem Ackerboden reduzieren und dient dem Schutz von Oberboden.

7. Zusammenfassung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes.

Das ca. 14.347 m² umfassende Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Bischofferode und wird von der Weißenborner Straße erschlossen. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 288 m über NHN und steigt nach Norden hin sanft an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 26/5, 26/7, 26/9 und 26/10 der Flur 6 in der Gemarkung Bischofferode sowie eine Teilfläche des Flurstücks 306/2 in der Flur 6 der Gemarkung Bischofferode zum Zwecke des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der für das Sondergebiet (SO) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ aufgestellte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Verlagerung und Erweiterung eines in Bischofferode bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes (SO) ermöglichen und das dafür erforderliche Planungsrecht schaffen.

Am derzeitigen Standort ist die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße für eine Erweiterung zu einem den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Lebensmittelmarkt nicht ausreichend.



Die bisher nicht überbaute Fläche des Plangebietes wird von ackerbaulich genutzter Landwirtschaftsfläche dominiert, zur Weißenborner Straße hin wird die Ackerfläche von einer artenreichen Grünlandfläche mit Gehölzbestand und zunehmender Sukzession mit aufgehendem Gehölzaufwuchs (Sämlinge und Wurzelausläufer) abgegrenzt.

Bei dem Flurstück handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Feldscheune mit umgebendem Gartengrundstück.

Das artenreiche Grünland und die artenreichen Gehölzstrukturen bieten im Gegensatz zu der monotonen Ackerflur siedlungsangepassten Vogelarten (Heckenbrüter) geeignete Nistmöglichkeiten. Trotz des Verlustes an Lebensräumen sind die im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in ihrem Bestand nicht gefährdet, da im Umfeld ausreichend Ersatzlebensräume vergleichbarer Biotopausstattung vorhanden sind und mittelfristig im Plangebiet zur Verfügung stehen werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes dient dem Ausgleich des Verlustes an artenreichem Grünland. Auf dieser Fläche soll intensives Ackerland in extensives Grünland umgewandelt werden. Mit der Umwandlung von Acker- in Grünland wird zudem ein verzögerter Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen auf dauerhaft bewachsenem Oberboden erwartet.

Der Planstandort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Bebauung bislang unversiegelter Fläche ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Wasser, insbesondere der Grundwasserneubildung, zu rechnen.

Zum Umgang mit Boden während der Bauphase und der Rodung des Gehölzbestandes sind die geltenden Gesetze und Normen einzuhalten, entsprechende Hinweise werden unter Punkt C im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Schädliche Umweltauswirkungen (Lärm und Staub) auf den Menschen können während der Bauphase nicht ausgeschlossen werden; anlagenbedingt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat für die Naherholung der Bischofferoder Bevölkerung nur untergeordnete Bedeutung.



8. Quellenangaben

Ingenieurbüro Geodienst Ingenieurbüro für Baugrund und Tiefenüberwachung

Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) für den Neubau eines Marktes in
Bischofferode.

Ruhla 2023

3L Akustik GmbH

Schalltechnische Untersuchung Immissionsschutz / Gewerbelärm
für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes mit Bäcker in Bischofferode.
Leipzig 2024

Glückauf Vermessung, Sonderhausen

Markscheiderische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.
Sondershausen Juli 2024

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.):

Regionalplan Nordthüringen, 2012

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.):

Landesentwicklungsprogramm 2025

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.):

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.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.): Bodenübersichtskarte

von Thüringen 1 : 400 000, 1997

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.): Geowissenschaftliche

Mitteilungen von Thüringen. – Die Leitbodenformen Thüringens, Beiheft 3,
2. überarbeitete und erweiterte Auflage. – Bearbeiter: Rau, Schramm, Wunderlich.
Weimar 2000

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 6 (1), 1993:

Die Pflanzengesellschaften Thüringens – Gefährdung und Schutz.



- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 9, 1995:
Biotope in Thüringen. Situation, Gefährdung und Schutz.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 18, 2001:
Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und
Biotope Thüringens.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 121, 2004:
Die Naturräume Thüringens
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt:
Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen
Thüringens, 1999
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt:
Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, 2005
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LABO):
- Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren, 2017
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, 2009
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN): Zur
Bodenfunktionsbewertung für die Raumplanung in Thüringen, März 2025
- Internet: http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/index.html
<https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>
<https://thueringenvviewer.thueringen.de/thviewer/>
https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-th

Gotha, im August 2025

Planverfasser:

Peter Westermajer

Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt (BDLA)

