LANDGEMEINDE AM OHMBERG

Landkreis Eichsfeld

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

Teil 1
BEGRÜNDUNG

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

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

Gotha, im August 2025

Begründung 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. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7

1.1 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8

1.2 Planverfahren 9

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 11

2. Übergeordnete Planungen 13

2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) 13

2.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 14

2.3 Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT-Entwurf 2018) 16

2.4 Flächennutzungsplan (FNP) 19

2.5 Landschaftsplan (LP) 20

2.6 Schutzgebiete 21

3. Altlasten 24

4. Denkmalschutz 24

5. Immissionsschutz 25

6. Abfallrecht 27

7. Wasserrecht 27

8. Bergrecht 27

9. Bodenschutz 28

10. Planung 29

10.1 Raumordnerische / städtebauliche Betrachtung 29

10.2 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 31

10.3 Bebauungskonzept 32

10.4 Planungsrechtliche Festsetzungen 35
10.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 35
10.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen 36
10.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 37
10.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 37
10.4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 37
10.4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 39
10.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 39
11. Erschließung 40
12. Darstellungen ohne Normcharakter 42
13. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte 42
14. Hinweise 43
15. Erschließungskosten 43
Hinweis 44
Verfahrensvermerke 44

ANLAGEN:

- BBE Handelsberatung GmbH
  Auswirkungsanalyse
  Verlagerung des Penny-Lebensmittelmarktes in 37345 Bischofferode
  in die Weißenborner Straße
  Erfurt, 28.11.2024
- iBR – Planungsbüro für Straßenverkehrstechnik
  HBS-Berechnungen – Berechnungen zur Anbindung eines Einkaufsmarktes
  Gera, 02.08.2022
- Geodienst Ingenieurbüro für Baugrund und Tiefbauüberwachung
  Baugrundgutachten für den Neubau eines Penny-Marktes in Bischofferode
  Ruhla, 08.12.2023
- 3L Akustik GmbH
  Schalltechnische Immissionsschutz I Gewerbelärm – Prognose
  Lebensmittelmarkt Weißenborner Staße in 37345 Bischofferode, Version 1.0
  Leipzig, 12.11.2024
- Planungsbüro Annett Fischer
  Verlagerung Penny Markt Neubau mit Bäcker
  Weißenborner Straße, 37345 Am Ohmberg, OT Bischofferode
  Genehmigungsplanung Entwässerung
  Erfurt, 17.03.2025
- Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen
  Markscheiderische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
  „Neubau eines Penny-Marktes, Außenbereich PV-Freiflächenanlage im Ortsteil Bischofferode“.
  05.07.2024

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ebd.	ebenda
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HQ	Hochwasserabflussmenge
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
PlanZV	Planzeichenverordnung
PV-FA	Photovoltaik-Freiflächenanlage
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
TA Lärm	Technische Anleitung Lärm
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
VKF	Verkaufsfläche

1. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m², Bäckereifiliale, Café / Imbiss mit einer Fläche von 73 m², Außensitzbereich mit einer Fläche von 35 m² und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen, Einkaufswagenbox etc..

Der im Ort an der Neuen Straße bestehende Nahversorgungsmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 596 m² einschl. Windfang und Vorraum der Leergutannahme sowie einschließlich 42 m² Backshop. Eine Erweiterung im Bestand ist aufgrund der verfügbaren Grundstücksfläche von 4.236 m² und des Grundstückszuschnitts nicht möglich, sodass auf einen anderen Standort im Gemeindegebiet des Ortsteils Bischofferode ausgewichen werden muss.

Abb. 1: Bestehender Lebensmittel-Discountmarkt an der Neuen Straße

Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg am 08.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckerfiliale, Café, Imbiss/Außenbereich und Getränkemarkt“ im Ortsteil Bischofferode. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,43 Hektar.

Der Eigentümer des bestehenden Penny-Marktes an der Neuen Straße informierte die Gemeinde schriftlich darüber, dass er den Standort für eine Wohn- und Tagespflegeeinrichtung nachnutzen möchte. Die Gemeinde befürwortet dieses Vorhaben, da die Wohn- und Tagespflegeeinrichtung an zentraler Stelle im Ort und in direkter Nachbarschaft zur Senioren-Wohneinrichtung liegen wird. Somit ist sichergestellt, dass mit der Verlagerung des Penny-Marktes die Gesamtverkaufsflächen im Ortsteil Bischofferode nur um die beabsichtigte Erweiterungsfläche des Marktes zunehmen werden.
Zugleich kann durch die seitens des Eigentümers geplante Nachnutzung des Altstandorts das Entstehen eines städtebaulichen Missstands infolge des Leerstands des Lebensmittelmarktes nach dessen Verlagerung ausgeschlossen werden.

1.1 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg durch Verlagerung eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale;
- Erhöhung der Attraktivität des Lebensmittel-Discountmarktes durch Realisierung breiter Gangflächen, niedriger Regalhöhen und einer verbesserten der Präsentation von Waren des täglichen Bedarfs;
- Nutzung eines brachgefallenen Gartengrundstücks und einer Ackerfläche am nördlichen Rand der bebauten Ortslage in direkter Nachbarschaft zur Staatlichen Regelschule „Dr. Hermann Iseke“;
- Nachnutzung des Altstandorts für eine Tagespflegeeinrichtung in Ergänzung zur benachbarten Senioren-Wohneinrichtung.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandel entspricht mit seinem Sortiment und seiner Flächengröße von maximal 799 m^2 Verkaufsfläche einem dem Ortsteil Bischofferode entsprechenden Bedarf für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Im Ergebnis der im November 2024 von der BBE Handelsberatung GmbH vorgelegten Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes geht mit der Verlagerung und Attraktivierung des Marktes keine Erschließung neuer Marktgebiete einher, der Einzugsbereich des bestehenden Marktes verändert sich nicht (vgl. a.a.O., S. 18). Von einem Kaufkraftabfluss in die benachbarten Ortsteile und Nachbargemeinden ist daher nicht auszugehen. Auswirkungen gewichtiger Art auf die Planungen der Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.

1.2 Planverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben. Gemäß § 2 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

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

Die 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)

Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat am 08.12.2020 den Beschluss (Beschluss Nr. 202 – 13/2020) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckereifiliale, Café, Imbiss/Außenbereich und Getränkemarkt" im Ortsteil Bischofferode gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 12.07.2024 bis 13.08.2024. Seitens der Öffentlichkeit wurde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 19.06.2024 unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Die ursprünglich geplante Errichtung eines Getränkemarktes wird zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger nicht mehr verfolgt. Auch die anstelle dessen im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage wird nicht weiterverfolgt. Diese Fläche ist im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche festgesetzt, sodass der naturschutzrechtliche Ausgleich im räumlichen Kontext zum Planvorhaben erfolgen kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg fasste am 30.04.2025 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.05.2025 bis einschließlich 18.06.2025. Seitens der Öffentlichkeit wurden zum Planentwurf keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2025 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Die seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 20.08.2025 in die Abwägung eingestellt.

In der Sitzung vom 20.08.2025 wurde zugleich der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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.

Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/5, 26/7, 26/9 und 26/10 in der Flur 6 der Gemarkung Bischofferode (siehe Abb. 3).
Weiterhin umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstücks 306/2 in der Flur 6 der Gemarkung Bischofferode zum Zwecke des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

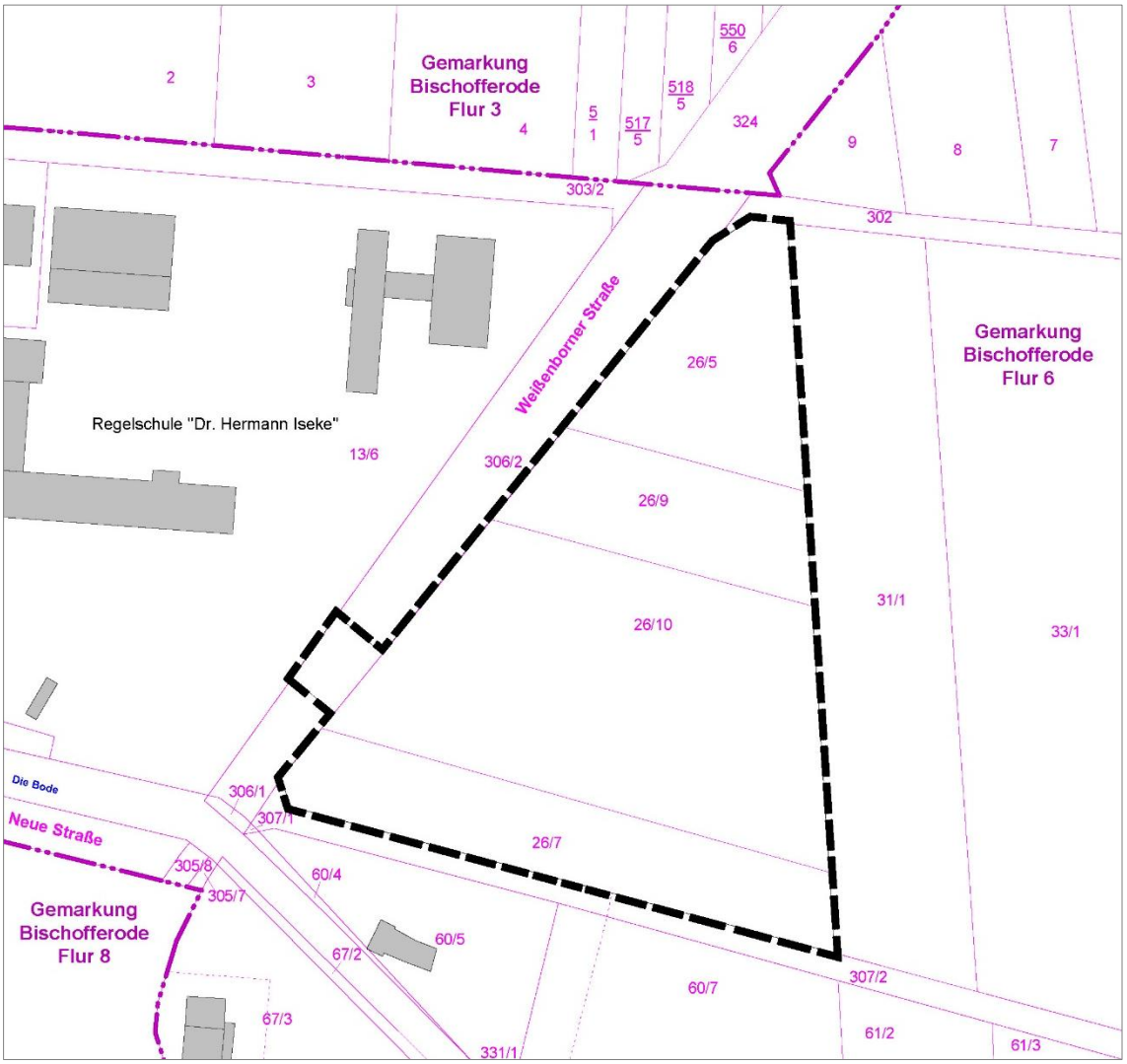

Abb. 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird durch folgende in der Flur 6 gelegene Flurstücke begrenzt:

im Norden durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 302,

im Osten durch das Flurstück 31/1,

im Süden durch die Wegeparzelle mit der Flurstücknummer 307/2,

im Westen durch das Flurstück 306/2 der Weißenborner Straße.

2. Übergeordnete Planungen

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

Gemäß Karte 2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. 12 vom 30.08.2024), liegt die Gemeinde Am Ohmberg im Raum „Nördliches Thüringen“ als einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen gemäß Grundsatz G 1.1.2: *„In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“* (Erläuterungstext zum LEP 2025, Lesefassung, S. 11, Hervorhebung im Originaltext)
In der Begründung zum Grundsatz 1.1.2 führt der Freistaat Thüringen aus, dass die Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen bzw. der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren in benachbarten Ländern gekennzeichnet sei. Weiter heißt es dort, dass der Raum „Nördliches Thüringen“ *„mit dem Oberzentrum Nordhausen ergänzt um die lagebedingten Potenziale insbesondere in Bezug auf das Oberzentrum Göttingen über sehr gute Voraussetzungen (verfügt), die stabile demografische und wirtschaftliche Entwicklung zu festigen und bestehende Defizite im Bereich Leinefelde-Worbis/Bleicherode/Nordhausen zu überwinden.“* (a.a.O., S. 12)

Das LEP 2025 formuliert im Kapitel 2 „Gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten“ im Unterpunkt 2.1 „Daseinsvorsorge sichern“ unter anderem folgende Leitvorstellungen:
„Eine bedarfsgerechte öffentliche Infrastrukturversorgung soll in allen Teilen Thüringens als Ausdruck des Prinzips der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sichergestellt, fortentwickelt und die notwendigen Anpassungen eingeleitet werden. … Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden.“ (a.a.O., S. 19)

2.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Die Landgemeinde am Ohmberg mit der Ortslage Bischofferode liegt gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des RP-NT im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist gemäß Karte 1-1 dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein zugeordnet und liegt an dessen südwestlichem Rand (vgl. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024), Ziel 2.2.11 Z und Karte 4). Südwestlich und südlich grenzen die Grundversorgungsbereiche des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis und des Grundzentrums Breitenworbis an.
Da der Ortsteil Bischofferode keine zentralörtliche Funktion besitzt, ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der Verkaufsfläche aus raumordnerischer Sicht erforderlich.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-NT 2012 (siehe Abb. 4) liegt die Gemeinde Am Ohmberg im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“.
Im Norden wird die Ortslage von Bischofferode durch das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-25 „um Bischofferode bis Neustadt“ begrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt an das Vorranggebiet an.

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

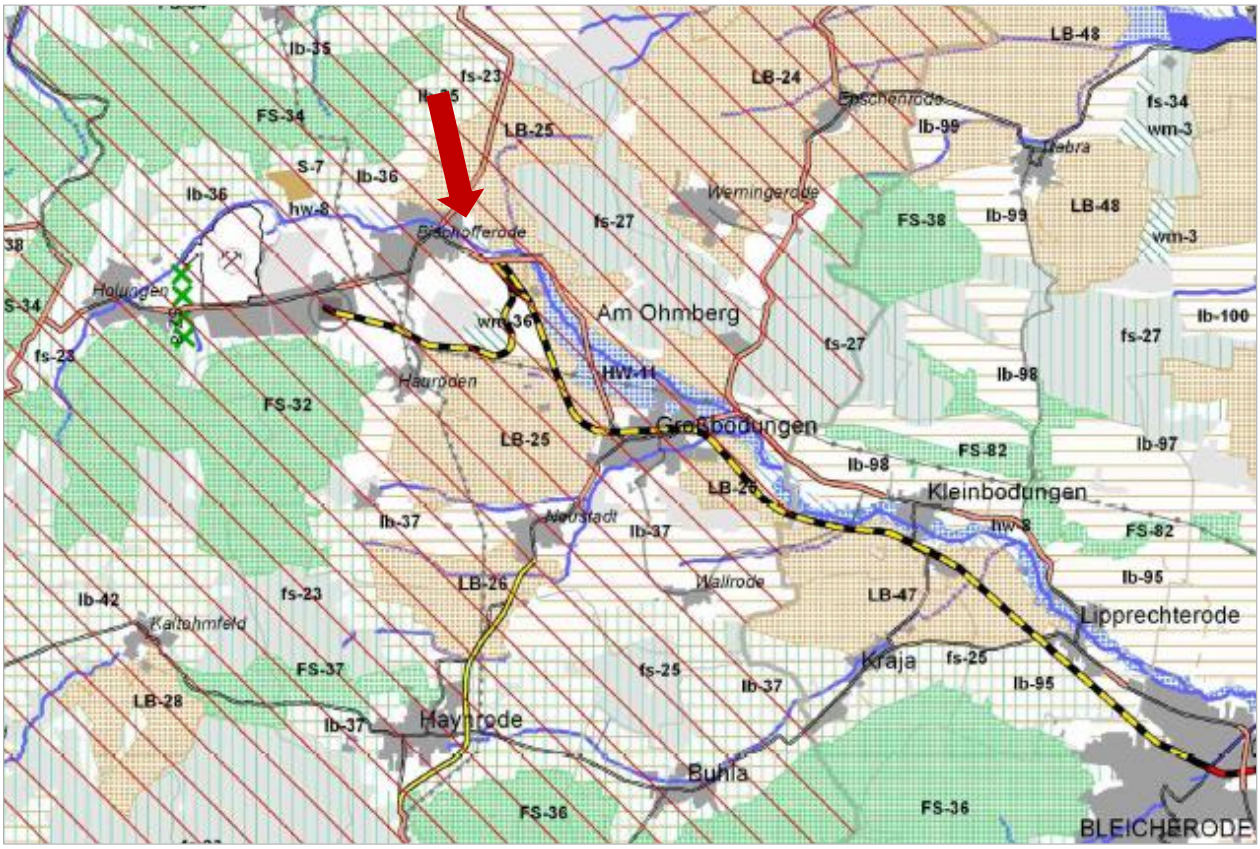

Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen 2012. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes in der Ortslage

Durch Bischofferode führen die Landesstraßen L 1011 und L 2058 als gemäß Ziel Z 3-3 des RP-NT regional bedeutsame Straßenverbindungen: *„Mit den … Regional bedeutsamen Straßenverbindungen ist die Verbindung zwischen den benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern.“* (RP-NT 2012, S. 18 f.)

Als Trassensicherung/-freihaltung Schiene weisen die Raumnutzungskarte sowie die Karte 3-1 Verkehr im Grundsatz G 3-5 die stillgelegte Schienenverbindung Bleicherode-Ost – Bleicherode – Großbodungen – Bischofferode einschließlich der Gleisanlagen zum Gewerbepark „Glückauf“ aus (vgl. RP-NT 2012, S. 15 f.).
Grundlage für die Trassensicherung ist gemäß Begründung zum Grundsatz G 3-5 unter anderem das Regionale Güterverkehrskonzept Nordthüringen: *„Auf den stillgelegten Schienenverbindungen erfolgt für eine Anbindung von bedeutenden Gewerbe- und Industriestandorte mit dafür notwendiger Schieneninfrastruktur eine raumordnerische Trassensicherung …, um bei Bedarf Güter, für die eine Bahnaffinität gegeben ist, transportieren zu können … Am Standort Bleicherode werden Kali-Düngemittel hergestellt. In Bischofferode wurde ein Holzheizkraftwerk auf dem Gelände der ehemaligen Kaliwerke errichtet.“* (a.a.O., S. 16)

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

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

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

Während das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Raumnutzungskarte des rechtswirksamen Regionalplans innerhalb des Siedlungsraums der Ortslage Bischofferode liegt, nimmt die Raumnutzungskarte des RP-NT-Entwurfs für das Plangebiet keine Ausweisung vor (vgl. Abb. 5).

Das Thüringer Landesverwaltungsamt weist in seiner zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 26.07.2024 darauf hin, dass der Landgemeinde Am Ohmberg sowohl im rechtswirksamen RP-NT 2012 als auch im Entwurf zur Änderung des RP-NT 2018 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen wird und die Gemeinde dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Sonnenstein

zugeordnet ist. Dazu heißt es in der Stellungnahme: *„Insofern hat die Landgemeinde Am Ohmberg keine raumordnerische Versorgungsfunktion. Sie hat aus raumordnerischer Sicht lediglich die Sicherung der eigenen Versorgung zu übernehmen.*
Da alleine der geplante Lebensmittelmarkt bereits eine VKF-Größe von 799 m² aufweisen soll und zusätzlich Bäckereifiliale, Café / Imbiss geplant sind, … handelt es sich bei der Planung um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung i.S.d. § 11 Abs 3 BauNVO …“, welche dem Ziel 2.6.1 des LEP entgegensteht.
Gemäß diesem landesplanerischen Ziel ist die *„Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten … nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“* (LEP 2025, S. 49)
- Zum Zwecke der Prüfung möglicher Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Funktionsfähigkeit der der umliegenden Zentralen Orte und des Einzugsbereichs des geplanten Lebensmittel-Discountmarktes wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse bzgl. der Verlagerung des Marktes beauftragt. In dem im November 2024 vorgelegten Gutachten heißt es, dass mit Blick auf das Gesamtangebot im Lebensmittelhandel in der regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuften Gemeinde Sonnenstein mit ca. 4.300 Einwohnern der dort ansässige Edeka-Markt mit ca. 650 m² Verkaufsfläche *„auch im Zusammenspiel mit einem kleineren Getränkemarkt und vereinzelten kleinteiligen Ladenhandwerkern bei Weitem die örtliche Nachfrage der Gemeinde nach Lebensmitteln nicht abdecken (könne), der Großteil der Nachfrage fließt an umliegende Angebotsstandorte ab. Hierbei bindet u.a. auch der Penny-Markt in Bischofferode als nächstliegender Angebotsstandort bereits heute Konsumenten aus der Gemeinde Sonnenstein; ferner fließt Kaufkraft – auch zukünftig – vor allem nach Duderstadt, Bad Lauterberg und Bad Sachsa in Niedersachsen ab. Mit der Verlagerung und Attraktivierung des Penny-Marktes geht keine Erschließung neuer Marktgebiete einher, der Einzugsbereich von Penny bleibt unverändert.“* (a.a.O., S. 18)

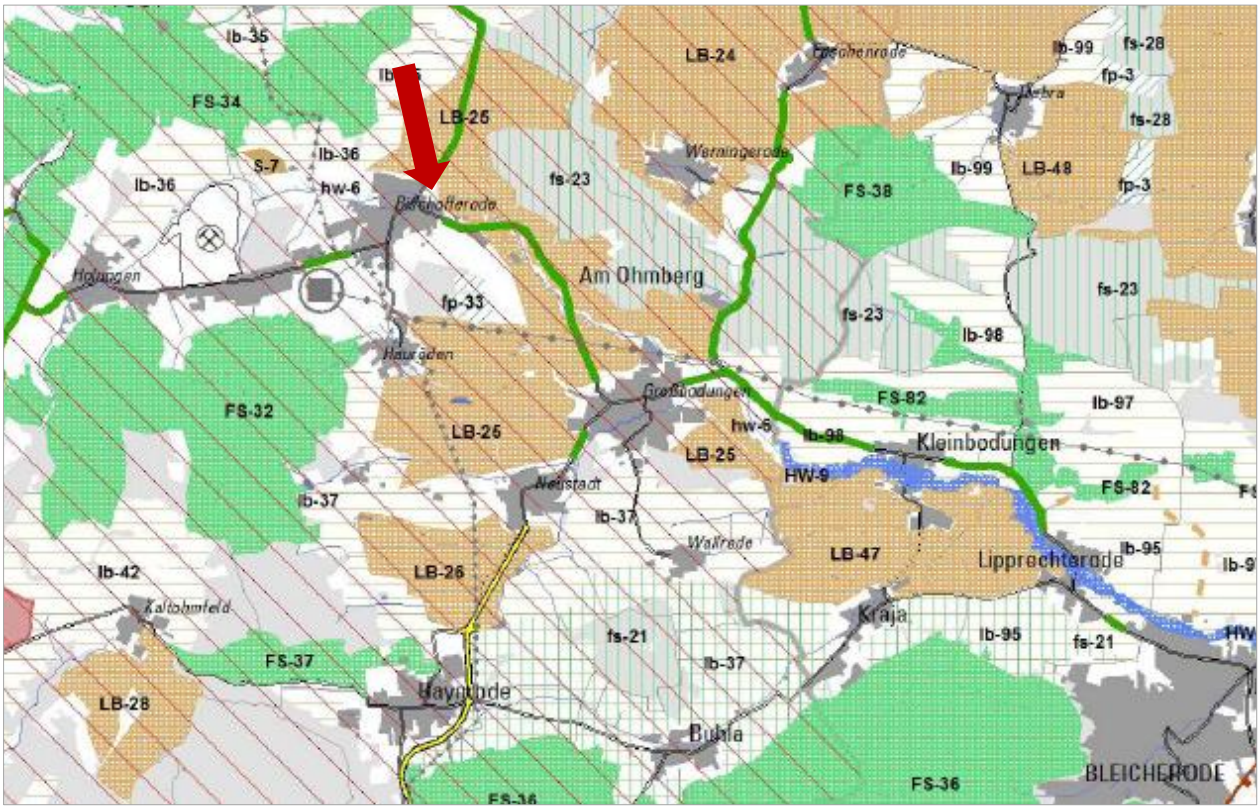

Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen 2018. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes in der Ortslage

Bezüglich der Auswirkungen der mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes intendierten Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes innerhalb des Ortsteils Bischofferode hält das Gutachten fest, dass eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung nicht erkennbar sei: *„Die avisierte Verlagerung und Erweiterung von Penny wird nicht zu einem nennenswerten Wechsel der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme innerhalb des Einzugsgebiets führen. Die Penny-Filiale ist seit Jahren in Bischofferode etabliert; somit haben sich die relevanten Wettbewerbsstrukturen und damit auch die Einkaufsorientierungen der lokalen Verbraucher langfristig herausgebildet, wobei eine maßgebliche Neuorientierung der Einkaufsbeziehungen bezüglich der überschaubar erhöhten Verkaufsfläche unrealistisch ist.*

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

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert somit eine Änderung des FNP, welche im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt.
Im Rahmen der 2. FNP-Änderung wird der südliche Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet „Handel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen. In diesem Kontext wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt mit Bäckerei-Filiale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ festgesetzt.

Der nördliche Änderungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“ ausgewiesen und durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

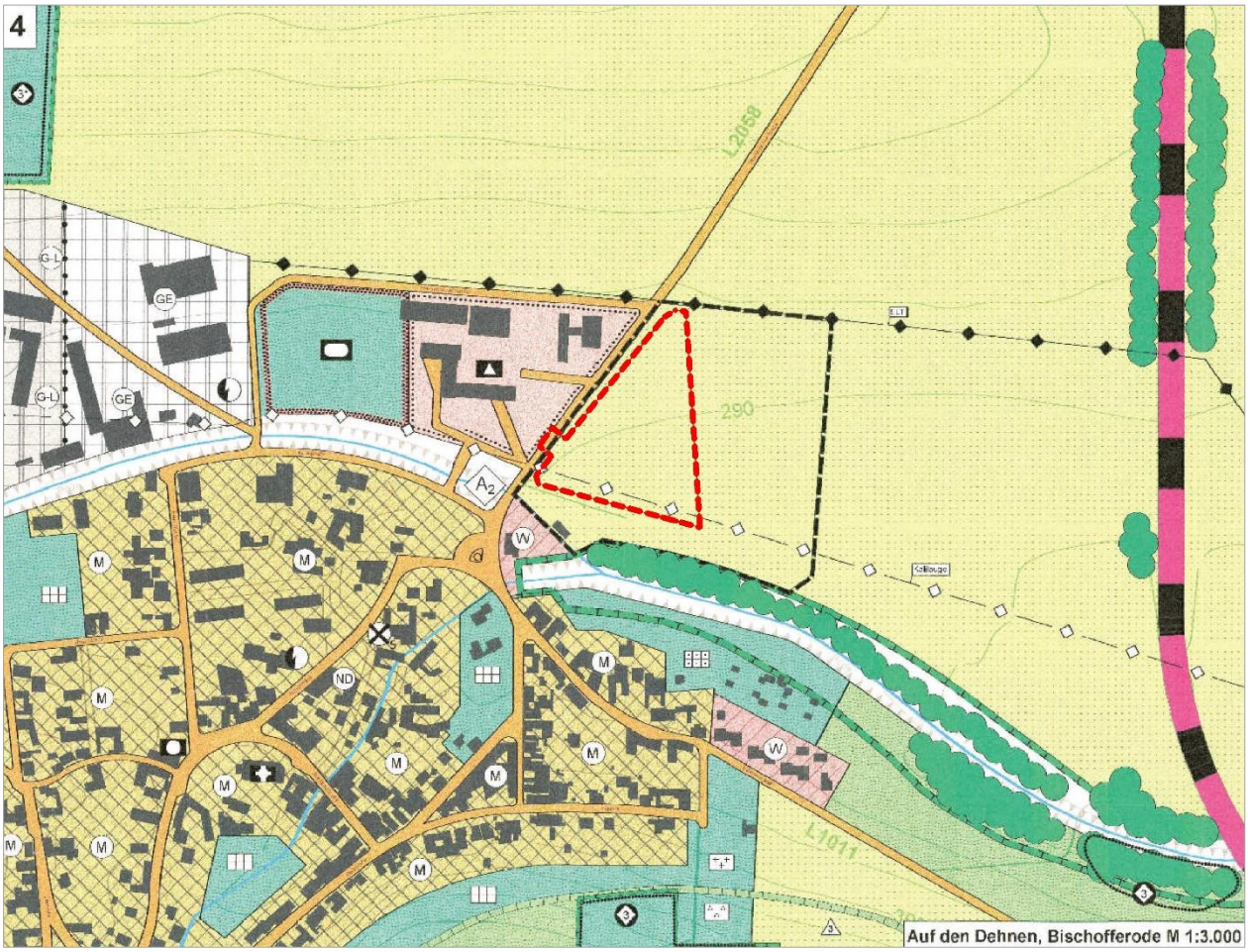

Abb. 6: Auszug aus 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg aus dem Jahr 2019 (Verfasser: AI GmbH KVU, Uder). Die rot gestrichelte Linie zeigt die räumliche Lage des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.5 Landschaftsplan (LP)

Für die Landgemeinde Am Ohmberg liegt der Landschaftsplan Breitenworbis, Bischofferode, Großbodungen EC-1 aus dem Jahr 1996 vor. Dieser ist nach Angaben des Landratsamtes Eichsfeld nicht mehr aktuell.

2.6 Schutzgebiete

Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Schutzgebiete berührt (vgl. Abb. 7). Als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. einem Kilometer das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 197 „Waldgebiet um Wenderhütte mit Soolbachtal und Sonnenstein“. Weiter nördlich schließt das EU-Vogel-schutzgebiet Nr. 3 „Ellersystem - Weilröder Wald - Sülzensee“ an.

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

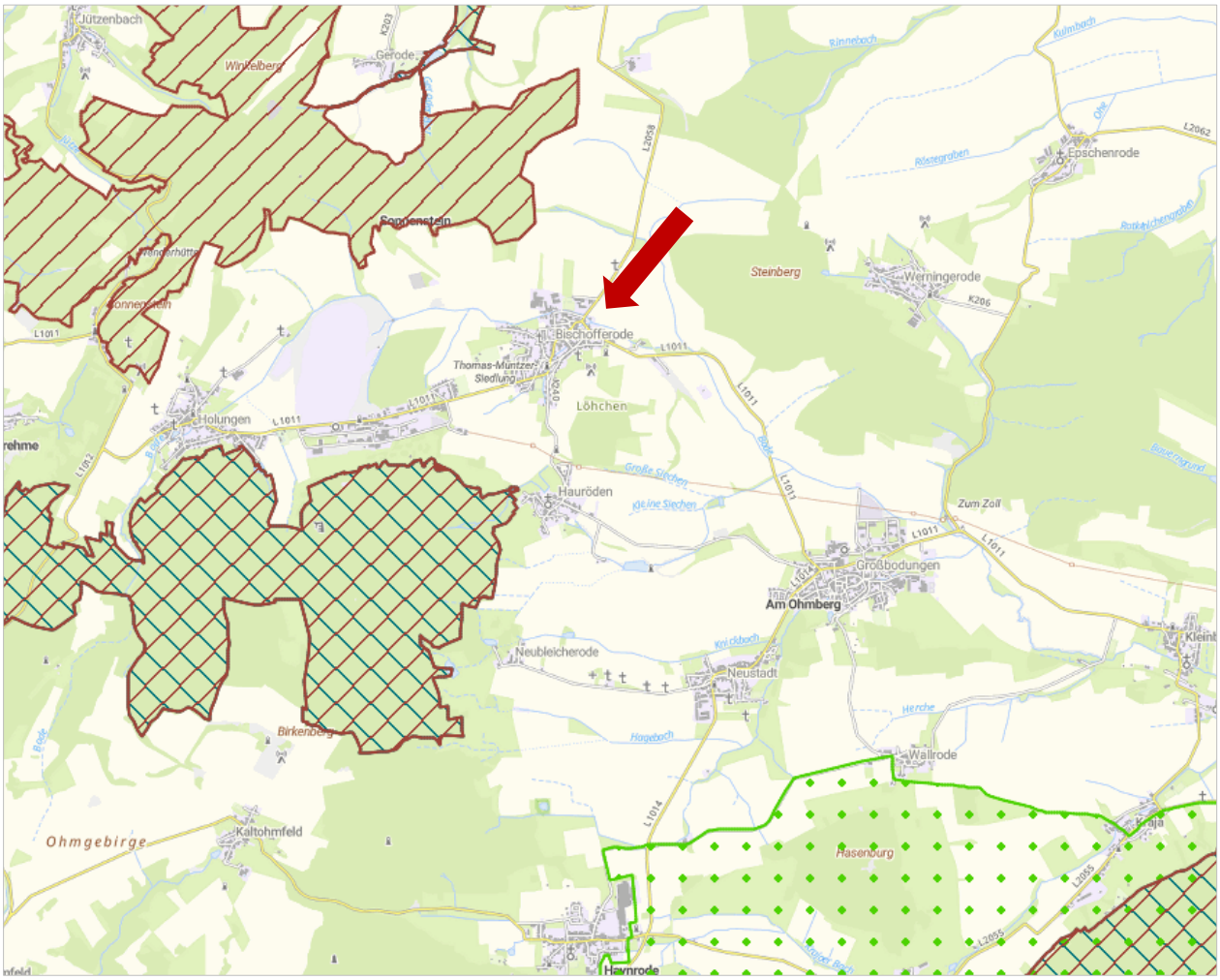

Abb. 7: Übersichtskarte der in der Umgebung des Planstandorts ausgewiesenen Schutzgebiete (Quelle: Thüringen Viewer). Der rote Pfeil zeigt auf die Lage des Plangebietes

Südlich des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers zweiter Ordnung „Bode“ (siehe Abb. 8).
Das Plangebiet wird durch das Überschwemmungsgebiet sowie durch das Hochwasserrisikogebiet (siehe Abb. 9) nicht berührt.

Abb. 8: 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)

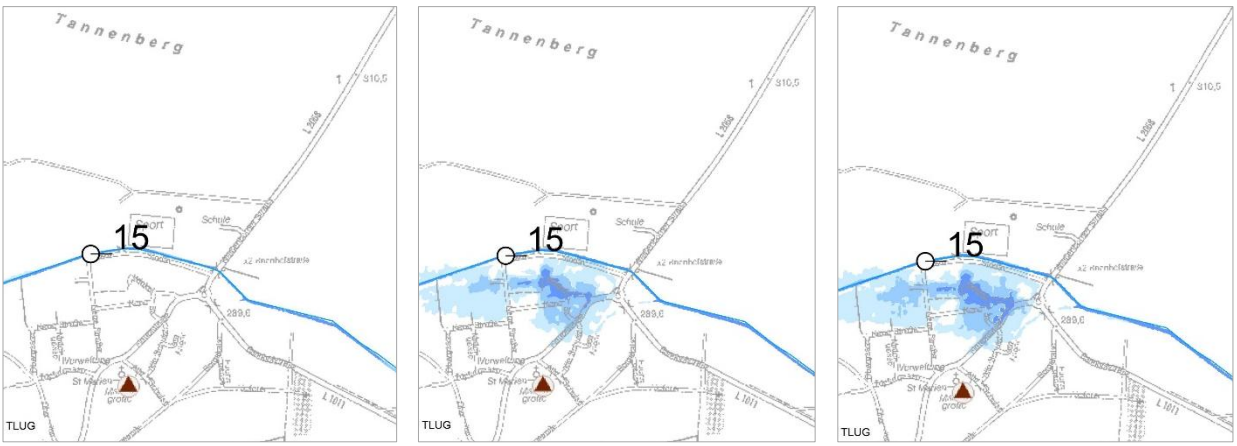

Abb. 9: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-Richtlinie), Wassertiefen bei HQ 20, HQ 100, HQ 200 (von links nach rechts), Quelle: Freistaat Thüringen: Kartendienst des TLUBN

3. Altlasten

In der im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Landratsamtes Eichsfeld abgegebenen Stellungnahme vom 01.08.2024 wurden bzgl. eines ggf. vorliegenden Altlastverdachts keine Hinweise gegeben.

4. Denkmalschutz

Der Fachbereich Bau und Kunstdenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie informiert in seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 25.07.2024, dass ein unmittelbarer Eingriff in Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege bzw. ihrer Sachteile anhand der Planungsunterlagen nicht festzustellen sei. Jedoch seien in der Umgebung des Vorhabens Belange der Behörde berührt.

Als in naher Umgebung zur vorgelegten Planung benennt die Behörde das Kulturdenkmal „Kreuzigung-Madonnarelief, Weißenborner Straße o. Nr. (am Ortsausgang nach Weißenborn) in der Gemarkung Bischofferode Flur 8, Flurstück 180/4 sowie weitere Kulturdenkmale in der Ortslage, u.a. die Kirche.
Darüber hinaus weist die Behörde darauf hin, dass das Planvorhaben von der Hauröder Klippe sehr gut wahrzunehmen sein wird und das Orts- und Landschaftsbild verändern wird.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld informiert in ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 01.08.2024, dass für den Bereich des Planvorhabens keine Bodendenkmale und archäologischen Fundstellen belegt oder zu vermuten seien.
Zugleich weist die Behörde darauf hin, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind.

Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

erfolgt zu den Belangen des Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen bisher keine Hinweise zu Beeinträchtigungen auf die Umgebung von Kultur- oder Bodendenkmalen vor. Die im Ortszentrum von Bischofferode gelegene Kirche der

Katholischen Pfarrgemeinde St. Marien wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Denkmalschutzes eine Abfrage der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld sowie des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt östlich an die Landesstraße 2058 (Weißenborner Straße) an. An der Westseite der Weißenborner Straße befinden sich eine Bushaltestelle sowie der Standort der Staatlichen Regelschule „Dr. Hermann Iseke“.

Für den geplanten Neubau des Lebensmittel-Discountmarktes wurde durch die 3L Akustik GmbH, Leipzig, eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Das Gutachten in der Fassung vom 12.11.2024 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens weisen bzgl. des zugrunde gelegten Emissionsansatzes aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten (IO, vgl. Abb. 10) die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts > 6dB unterschritten werden.

Der Gutachter führt weiter aus, dass bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten seien. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs seien nicht angezeigt.

Weiter gibt der Gutachter Hinweise, welche bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten seien. Danach können die Öffnungszeiten des Marktes in der geplanten Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr sowie die Marktanlieferung innerhalb der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr umgesetzt werden.

Bzgl. der Ausführung der Anlagenteile, lufttechnischen Aggregate und der E-Ladesäulen weist der Gutachter auf die Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose ausgewiesenen Schallleistungspegel hin.

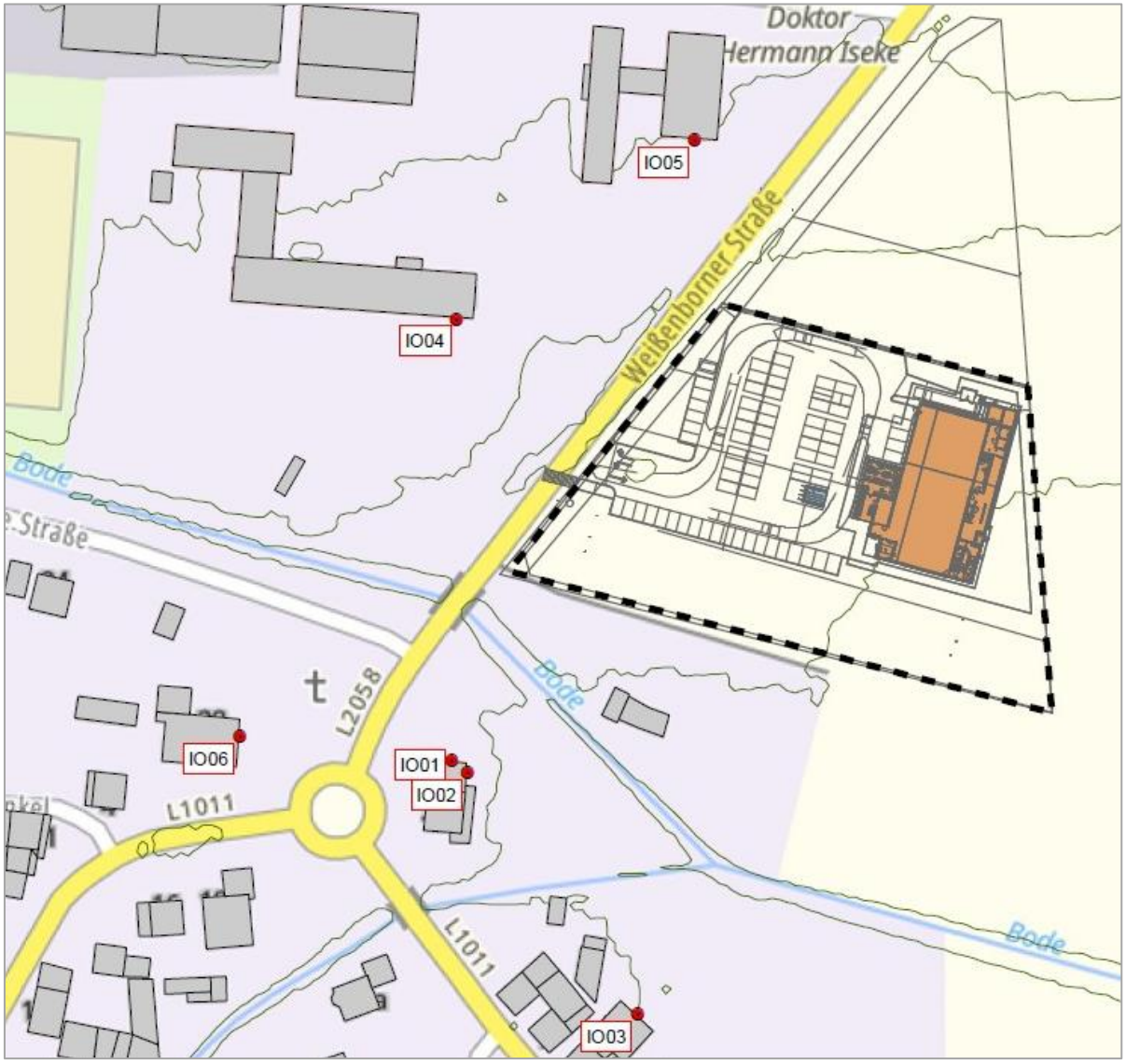

Abb. 10: *Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte 01 bis 06 (Quelle: 3L Akustik GmbH, Leipzig, Schalltechnische Untersuchung Immissionsschutz I Gewerbelärm – Prognose, Lebensmittelmarkt Weißenborner Straße in 37345 Bischofferode, Version 1.0 I 12.11.2024, Anlage1)*

6. Abfallrecht

Bzgl. des Umgangs mit im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen anfallenden Abfälle erfolgte im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Abfrage der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Eichsfeld. Seitens der Behörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

7. Wasserrecht

In ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 01.08.2024 informiert die Untere Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld, dass sich der Planstandort nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet befindet. Gewässer 2. Ordnung werden durch die Planung nicht berührt.

Seitens des Vorhabenträgers ist eine Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über eine gesonderte Leitung in einen Regenrückhalteteich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/7 vorgesehen. Von diesem wird das Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

8. Bergrecht

In ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 30.07.2024 informiert die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), dass zu den bergbaubedingten Beeinflussungen des Gebietes durch den umgegangenen Kalibergbau, für welchen die LMBV in bergrechtlicher Verantwortung stehe, eine vorhabenbezogene Markscheiderische Stellungnahme erstellt wurde.
Gemäß der durch die Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen vom 05.07.2024 datierende Stellungnahme befindet sich das Plangebiet über dem Grubengelände des Bergwerkes Bischofferode und ist bergmännisch unterbaut: *„Im Einwirkungsbereich der beiden Flurstücke wurde insbesondere Hartsalz in einer Teufe von 520 m im Zeitraum 1974-1983 abgebaut. … Zur Bewertung des bergbaubedingten Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche werden seit 1954 in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinmessungen … durchgeführt. … Aus der*

Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für das Bebauungsgebiet folgende Aussagen:
1. … Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesene Gesamtsenkung weist einen Betrag von kleiner 0,1 m aus.
2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 2 mm pro Jahr. In den nächsten Jahren ist mit einem stetigen Verlauf des Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche über den Abbaufeldern zu rechnen." (a.a.O., S. 1 f.)

Die Markscheiderische Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diesem Leitsatz soll durch Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie durch die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß entsprochen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Größenordnung von ca. 1,04 Hektar der ackerbaulichen Nutzung entzogen, davon an der Nordseite des Plangebietes ca. 0,36 Hektar für Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Ackerfläche in Extensiv-Grünland) und ca. 0,8 Hektar für eine Gehölzpflanzung an der Nordseite des Sondergebietes.

Bzgl. des Planstandorts und des damit verbundenen Entzugs von Landwirtschaftsfläche erfolgte eine Untersuchung von Standortalternativen im Bereich der Ortslage Bischofferode, welche im nachfolgenden Kapitel 10.1 dokumentiert ist.

10. Planung

10.1 Raumordnerische / städtebauliche Betrachtung

In Bischofferode befindet sich neben dem im Kapitel 1 beschriebenen Standort des Penny-Marktes an der Neuen Straße kein weiterer Lebensmitteleinzelhandel. Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde für die Landgemeinde Am Ohmberg in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH betrachtet, welche dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist.

Da am Standort des bestehenden Penny-Marktes aufgrund der vorgegebenen Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts keine Flächen für eine Markterweiterung zur Verfügung stehen sowie aufgrund von Immissionskonflikten bzgl. der zwischenzeitlich auf den südlich angrenzenden Flächen vorhandenen Wohnbebauung (vgl. Abb. 1), erfolgte im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Prüfung von Standortalternativen. Diese Prüfung wurde auf die Ortslage Bischofferode begrenzt, da bei Aufgabe des Marktstandorts an der Neuen Straße kein weiteres Nahversorgungsangebot am Ort verfügbar wäre.

Folgende sechs Standortalternativen wurden betrachtet (vgl. Abb. 11):

- Standort 1: Die westlich des Altstandorts an der Neuen Straße gelegene Fläche verfügt über eine ausreichende Größe. Die Fläche befindet sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Die Fläche ist für den mit dem Pkw den Markt anfahrenden Kundenverkehr schlecht erreichbar.
- Standort 2: Die an der Mittelgasse gelegene Fläche befindet sich in zentraler Lage im Ortskern. Die Fläche ist von Wohnhäusern umgeben und es verläuft ein Bachlauf durch das Grundstück. Die Fläche ist für den fußläufigen Verkehr gut erreichbar und für den mit dem Pkw den Markt anfahrenden Kundenverkehr schlecht erreichbar.
- Standort 3: Der an der Aufbaustraße gelegene Standort befindet sich in Randlage, ist jedoch gut in die umgebende Wohnbebauung integriert. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer Lärmbelastung der Anwohner zu rechnen. Eine ÖPNV-Anbindung ist nicht gegeben.

- Standort 4: Die an der Neuen Straße auf dem Grundstück der Eisfelder Landfleischerei gelegene Fläche befindet sich direkt gegenüber dem Altstandort des Penny-Marktes. Seitens des Eigentümers besteht keine Verkaufsbereitschaft; das Grundstück ist zudem zu klein.
- Standort 5: Das an der Bahnhofstraße direkt an den Kreisverkehr angrenzende Grundstück ist zu klein.
- Standort 6: Die an der Holunger Straße (Landesstraße 1011) westlich an einen Garagenkomplex angrenzende Fläche wird ackerbaulich genutzt. Sie befindet sich in abgelegener Lage und ist fußläufig schlecht erreichbar. Es besteht keine Grundstücksverfügbarkeit.

Für den Planstandort an der Weißenborner Straße sprechen die gute ÖPNV-Anbindung aus Richtung Weißenborn, eine gute fußläufige Erreichbarkeit und eine gute Erreichbarkeit für Autokunden. Im Umfeld des Plangebietes können Immissionskonflikte mit durch Kunden- und Lieferverkehr verursachten Lärm bei Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose formulierten Anforderungen ausgeschlossen werden.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Im Hinblick auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an der Weißenborner Straße kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau des Marktes von einer Verbesserung der Nahversorgung des Ortsteils Bischofferode ausgegangen werden kann.

Abb. 11: Räumliche Lage der für die Verlagerung des Lebensmittel-Discountmarktes untersuchten Standortalternativen

10.2 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung dieser Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt in dem Bebauungsplan in Teil A über zeichnerische und in Teil B über textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

10.3 Bebauungskonzept

In dem als Sonstiges 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 und einer in den Baukörper integrierten Bäckereifiliale mit Café und Imbiss mit einer Ladenfläche von 73 m². Der Bäcker hat einen 35 m² großen Außensitzbereich.

In den 67 geplanten Parkflächen sind zwei behinderten- und vier familiengerechte Parkplätze enthalten. Vier Stellplätze verfügen über E-Lade-Stationen.

Bei dem Baukörper des Lebensmittel-Discountmarktes handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einem Flachdach von 2% Gefälle. Das Dachtragwerk besteht aus Leimholzbindern mit den entsprechend statischen Ausfachungen und Aussteifungen.

Der Kundeneingang befindet sich an der Südwest-Seite des Marktes, die Anlieferungsrampe nördlich an der Giebelseite.
Die Einkaufswagen-Box mit Fahrradstellplätzen, als Einhausung freistehend, befindet sich in der Nähe des Einganges.

Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen.

Das Niederschlagswasser der Freifläche wird entsprechend dem geplanten Gefälle über Straßeneinläufe gefasst. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Dachentwässerung an das Regenwassernetz angeschlossen. Da die Lieferzufahrt nicht im freien Gefälle entwässert werden kann, ist am Tiefpunkt der Lieferzufahrt eine Rinne vorgesehen, welche über ein Pumpwerk / eine Hebeanlage an die Haltung/den Schacht R_01 angebunden.

Das Abwasser wird gedrosselt dem übergeordneten Mischwasserkanal des WAZ „Eichsfelder Kessel“ zugeführt.
Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt, welche ab dem Hausanschlussschacht als Mischsystem an den übergeordneten Mischwasserkanal im Schacht 5506222004 angeschlossen wird.

Das Regenrückhaltebecken wird im Hauptschluss als Regenrückhalteteich ausgeführt. Das Regenwasser wird in dem Regenrückhalteteich mit einem Volumen von ca. 120 m³ mittels Drosselschacht auf 1,9 l/S (5 l/sxha) gepuffert. Im Regenrückhalteteich ist ein entsprechendes Volumen für den Überflutungsfall vorgesehen.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Eichsfelder Kessel. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung des Grundstücks ist gewährleistet.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Plangebiet wird gemäß dem im V+E Plan dargestellten geplanten Leitungsverlauf Strom angeschlossen. Der Anschluss erfolgt im Hausanschlussraum des Lebensmittel-Discountmarktes.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld, in dessen Auftrag das Abfahren des Abfalls erfolgt. Die Entsorgung ist damit gewährleistet.

Der Markt wird über die in der Planzeichnung als Einfahrtbereich festgesetzte Zufahrt von der Weißenborner Straße her erschlossen, von welcher auch die Anlieferung des Marktes erfolgt. In diesem Bereich befindet sich auch der Zugang für Fußgänger und Radfahrer.

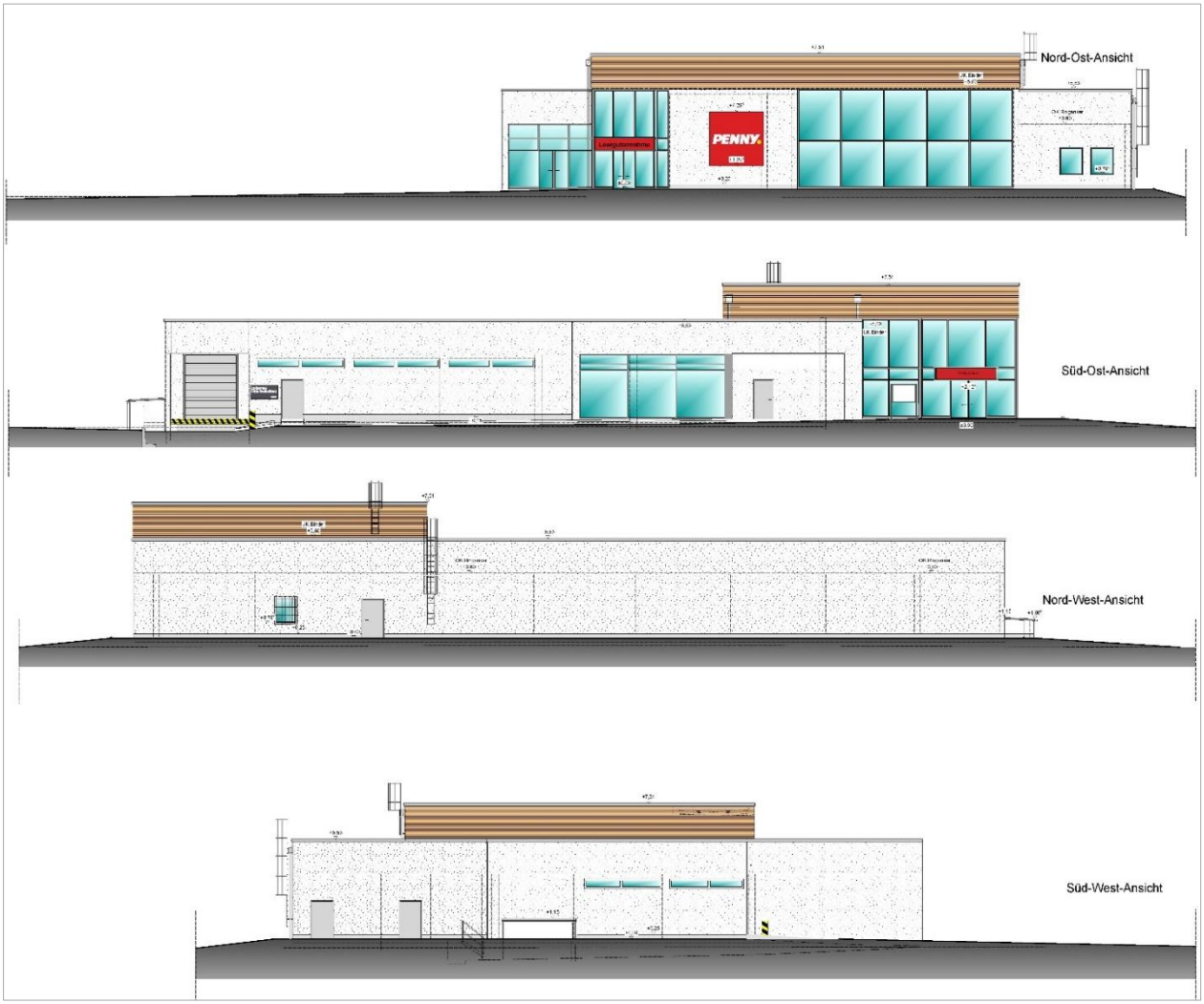

Abb. 11: Ansichten des geplanten Penny-Marktes Bischofferode
(Quelle: Architekturbüro Schüler, Homberger Straße 12, 36251 Bad Hersfeld)

10.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss mit Außensitzbereich“ ermöglicht die Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes gemäß § 11 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit Bäckereifiliale mit Café und Imbiss mit einer Fläche von 73 m² und einem Außensitzbereich mit einer Fläche von 35 m².

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,
  der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt werden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der verfügbaren Fläche zu gewährleisten, ist die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet unter Bezugnahme auf den für Sonstige Sondergebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 bestimmten Orientierungswert festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Sondergebiet ist die maximal zulässige Höhe des geplanten Baukörpers durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe unter Bezugnahme auf eine Bezugshöhe von 291,00 Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO auf 6,50 Meter festgesetzt. Um die Installtion von PV-Dachanlagen zu ermöglichen, sind als Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten bis zu zwei Meter als zulässig festgesetzt.

Für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von 290,00 m über NHN.

10.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14, 21a, 22 und 23 BauNVO

Bauweise

Für das Sondergebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, für die Gebäudelänge gilt eine Längenbegrenzung von 50,00 Meter. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung des geplanten Baukörpers entsprechend der für das Gebiet festgesetzten Zweckbestimmung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß als zulässig festgesetzt.

Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets ausschließlich Stellplätze, Einkaufswagenboxen und ein Werbepylon zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser und der Telekommunikation dienende Nebenanlagen als zulässig festgesetzt.
Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind im Sondergebiet ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht dem Betreiber des Lebensmittel-Discountmarktes die Installation von Solarmodulen auf dem Dach des Marktes.
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist als nicht zulässig festgesetzt.

10.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Da ausweislich des vorliegenden Baugrund-Gutachtens eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, ist seitens des Vorhabenträgers für das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser eine Ableitung in einen auf dem Flurstück 26/7 anzulegenden Regenrückhalteteich mit einem Volumen von 120 m³, aus welchem es gedrosselt auf 1,9 Liter/s an den bestehenden übergeordneten Mischwasserkanal DN600 abgegeben wird.
Bei der Herstellung des Leitungsanschlusses ist die zu querende Laugenleitung zu beachten, welche in einer Tiefenlage von 1,50 bis 2,00 m unter anstehendem Gelände verläuft.

10.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB

Im Sondergebiet ist gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen sowie eines Werbepylons zulässig. Die Errichtung von weiteren untergeordneten Nebenanlagen ist zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

10.4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Sondergebiet wird an der West-, Ost-, Süd- und Nordseite durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Die in der Planzeichnung mit der Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind zu 60% mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 200 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es wird

empfohlen, bei der Gehölzauswahl auf die empfohlenen Artenlisten 1 bis 3 zurückzugreifen, welche im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter C) Hinweise im Punkt 1 aufgeführt sind.
Für die gehölzfreien Flächen ist die Ansaat von Landschaftsrasen festgesetzt.

Die am südlichen und nördlichen Rand des Sondergebiets gelegenen, in der Planzeichnung mit den Nrn. 2 und 3 gekennzeichneten Pflanzflächen sind zu 80% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für diesen Bereich wird empfohlen, in den Artenlisten 1 und 2 aufgeführte Gehölze zu verwenden.

Die Baum- und Strauchpflanzungen haben eine städtebauliche Funktion und bilden insbesondere an der Ost- und Südseite eine räumliche Abgrenzung zur benachbarten Landwirtschaftsfläche resp. zu den südlich angrenzenden Gärten. Darüber hinaus fungieren Bäume als Sauerstoffproduzenten, binden CO_2, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und bieten zudem Lebensraum für Insekten und Vögel.

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

Im Norden des Plangebietes ist zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft die Umwandlung von ca. 1,04 Hektar Ackerfläche in extensives Grünland festgesetzt. Zur Einsaat des Grünlandes ist die Verwendung von Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % festgesetzt.
Auf der Fläche sind im Rahmen der Mahd mindestens ein und maximal zwei Schnitte pro Jahr durchzuführen. Der erste Schnitt soll alternierend erfolgen und darf nicht vor dem 21. Juni begonnen werden. Alternierend bedeutet, dass zunächst nur eine Teilfläche gemäht wird; die Mahd der verbleibenden Teilfläche erfolgt nach etwa zwei Wochen. Falls ein zweiter Schnitt erfolgt, ist dieser im Spätherbst durchzuführen. Bei allen Schnitten ist das Mahdgut zu entnehmen und darf nicht auf der Fläche verbleiben. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz synthetischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist als nicht zulässig festgesetzt.

10.4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Haldenwasserleitung Bischofferode - Wipperdorfzur Entsorgung von Kalilauge. Für diese Leitung ist ein 10,00 Meter breiter, in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzter Schutzstreifen freizuhalten. In ihrer zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 30.07.2024 weist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) darauf hin, dass dieser Schutzstreifen von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten ist.

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen und durch 1-2-malige Mahd/Jahr extensiv zu pflegen.

10.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen für das Sondergebiet haben zum Ziel, einen den Proportionen des Baukörpers des Lebensmittel-Discountmarktes entsprechenden Anteil an Werbeanlagen zu ermöglichen, ohne dass der Baukörper hinter den Werbeanlagen im Erscheinungsbild zurücktritt.

Darüber hinaus ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 1.3 die Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 7,00 Meter über der in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhe von 290 Meter über NHN zulässig. Die Breite der Werbefläche ist auf maximal 2,00 Meter begrenzt.

Als Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine Beleuchtung während der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) als nicht zulässig festgesetzt.

11. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt an der Südwestseite des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz (Weißenborner Straße) angebunden.
Seitens des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr (TLBV) liegt zwischenzeitlich die Planung zum Neubau der Brücke über die Bode vor. In diesem Zuge erfolgt der Ausbau resp. die Herstellung von Gehwegen beidseitig der Weißenborner Straße – an der Südostseite in einer Breite von 1,75 m, an der Nordwestseite in einer Breite von 2,75 m, sodass die fußläufige Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr weist in seiner im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme darauf hin, dass sich das Planvorhaben teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der Landesstraße 2058 befindet. Somit gelte für einen Teil der baulichen Anlagen der § 24 Thüringer Straßengesetz, wonach die Bauverbotszone von 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu beachten sei. Die Behörde empfiehlt, die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze Richtung Norden zu verlegen.

In ihrer im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 24.06.2025 weist die Behörde auf eine in der Begründung fehlende Aussage hinsichtlich der Querung der Landesstraße 2058 mittels Fußgängerüberweg oder Fußgängerlichtsignalanlage hin. Für die fußläufige Querung der Landesstraße ist seitens der Gemeinde ein Fußgängerüberweg vorgesehen. Zur räumlichen Einordnung des Fußgängerüberweges erfolgt im Rahmen der auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anschließenden Planungsstufen eine Abstimmung mit dem TLBV.

Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Am Ohmberg ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Eichsfelder Kessel.

Zur trink- und abwassertechnischen Versorgung informierte der Verband in seinem an den Vorhabenträger gerichteten Schreiben vom 17.09.2020, dass das Plangebiet nicht vollständig

erschlossen sei.
Zur Trinkwasserversorgung weist der Verband darauf hin, dass im Zuge der Erschließung eine neue Trinkwasserleitung zu verlegen sei.
Eine Einleitung von Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal sei grundsätzlich möglich. Da eine Ableitung von Niederschlagswasser und Drainagewasser aus hydraulischen Gründen nicht möglich sei, sei dieses direkt dem nächsten Vorfluter zuzuführen oder zu versickern. Dies bedürfe der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld.

Zwischenzeitlich liegt eine abwassertechnische Planung des Planungsbüros Annett Fischer, Erfurt, vom 17.03.2025 vor. Da eine Versickerung des Niederschlagswasser ausweislich der Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung in einen Regenrückhalteteich, aus welchem es gedrosselt auf 1,9 Liter/s an den bestehenden übergeordneten Mischwasserkanal DN600 abgegeben wird.
Der Regenrückhalteteich wird mit einem Volumen von 120 m³ ausgebildet, sodass das für den Überflutungsfall erforderliche Volumen gegeben ist.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den südlich am Plangebiet anliegenden Mischwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Eichsfelder Kessel abgeleitet.

Der Erläuterungsbericht zur abwassertechnischen Planung ist dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung informierte der Wasser- und Abwasserzweckverbandes Eichsfelder Kessel in seinem an den Vorhabenträger gerichteten Schreiben vom 15.04.2025, dass sich im Umfeld des Vorhabens drei Hydranten befinden:

- Hydrant 03 Löschwasserhydrant Durchfluss bei 1,5 bar: 37 m³/h Ruhedruck: 6,0 bar
- Hydrant 14 Löschwasserhydrant Durchfluss bei 1,5 bar: 72 m³/h Ruhedruck: 5,5 bar
- Hydrant 16 Lösch- und Spülhydrant Durchfluss bei 1,5 bar: 42 m³/h Ruhedruck: 6,0 bar.

Gemäß der seitens des Brandschutzsachverständigen G. Schmidt, 95466 Weidenberg, gegebenen Hinweise ist aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von 5,53 Meter eine

Feuerwehrumfahrung bzw. die Ausweisung von Aufstellflächen nicht erforderlich. Notwendig sind Feuerwehr-Bewegungsflächen, welche nach Angaben des Sachverständigen auf dem Grundstück gegeben sind.

12. Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus dem Geoportal Thüringen, Landesprogramm "Offene Geodaten" übernommen wurden.

13. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		**ca. 14.347 m²**
Flächen der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet		ca. 10.236 m²
davon:		
überbaubare Fläche:	ca. 1.495 m²	
Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	ca. 3.562 m²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 3.831 m²	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	ca. 1.348 m²	
Straßenverkehrsfläche		ca. 280 m²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klima wandel entgegenwirken		ca. 249 m²

davon:

Regenrückhaltebecken ca. 249 m²

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 3.582 m²

14. Hinweise

Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält unter dem Buchstaben C) Hinweise, welche bei der an die Rechtskraft des Bebauungsplanes anschließenden Baudurchführung durch den Investor zu beachten sind.

15. Erschließungskosten

Die Landgemeinde Am Ohmberg hat mit dem Erschließungsträger, der Fa. IBO - Consult GmbH, Hainaer Mühlgasse 1 in 98630 Römhild, eine vertragliche Regelung zur Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung, die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung geschlossen.

Für die Landgemeinde Am Ohmberg entstehen somit keine Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Weitere im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Maßgaben werden vor Fassung des Satzungsbeschlusses in dem zwischen der Landgemeinde Am Ohmberg und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Am Ohmberg, den .....

.....
Wand
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im August 2025

Planverfasserin:

.....
Jutta H. Schlier
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2025 bis einschließlich18.06.2025 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Am Ohmberg, den ....
Wand
Bürgermeister

Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 20.08.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Am Ohmberg, den ....
Wand
Bürgermeister

ANLAGEN

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

iBR – Planungsbüro für Straßenverkehrstechnik
HBS-Berechnungen – Berechnungen zur Anbindung eines Einkaufsmarktes
Gera, 02.08.2022

Geodienst Ingenieurbüro für Baugrund und Tiefbauüberwachung
Baugrundgutachten für den Neubau eines Penny-Marktes in Bischofferode
Ruhla, 08.12.2023

3L Akustik GmbH
Schalltechnische Immissionsschutz I Gewerbelärm – Prognose
Lebensmittelmarkt Weißenborner Staße in 37345 Bischofferode, Version 1.0
Leipzig, 12.11.2024

Begründung August 2025

Planungsbüro Annett Fischer
Verlagerung Penny Markt Neubau mit Bäcker
Weißenborner Straße, 37345 Am Ohmberg, OT Bischofferode
Genehmigungsplanung Entwässerung
Erfurt, 17.03.2025

Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen
Markscheiderische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes, Außenbereich PV-Freiflächenanlage im Ortsteil Bischofferode.
05.07.2024