



Landgemeinde Südeichsfeld

Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“
(Ortschaft Lengenfeld unterm Stein)

Verfahrensstand:

Entwurf

zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Südeichsfeld Dezember 2025

Präambel

zur Begründung

des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein)

der Landgemeinde Südeichsfeld

Verfahrensstand: **Entwurf**

zur **formellen** Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Stadt / Gemeinde: Landgemeinde Südeichsfeld
Dienststelle Heyerode,
Hauptstraße 22
99988 Heyerode

Ansprechpartner: Bauamtsleiter
Herr Uwe Forkel
Tel.: 036024 80 22 130
E-Mail: u.forkel@lg-suedeichsfeld.de

Auftragnehmer städtebaulicher Teil: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
email: info@meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner

Auftragnehmer Umweltbericht: Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 14
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 – 799 292 0
email: info@pltweise.de

Ansprechpartnerin: Frau Anja Englert
Dipl.-Geogr.

Landgemeinde Südeichsfeld, **Dezember 2025**

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes
„Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm
Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Südeichsfeld.....	4
2.	Begriffsdefinitionen.....	6
3.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Planvorhaben sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	6
4.	Ausgangslage der Einzelhandelssituation in der Landgemeinde Südeichsfeld	7
5.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	9
6.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
7.	Inhalt der Planunterlagen	10
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen	11
9.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	12
9.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
9.2.	Schutzgebiete	12
9.3.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
9.4.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Südeichsfeld.....	18
9.5.	Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Landgemeinde Südeichsfeld.....	19
9.6.	Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden.....	19
9.7.	Durchführung des Planverfahrens	19
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	19
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	22
12.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	22
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	22
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB.....	22
12.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	24
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	24
12.5.	Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB)	24
12.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	25
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	25
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	26
15.	Hinweise zum Planvollzug.....	26
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	26
17.	Erschließung.....	26
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	27
19.	Planverfasser.....	27

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** [Schallimmissionsprognose Nr. 5977 \(Stand: 22.10.2025\), vom Schalltechnischen Büro A. Pfeiffer, Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen](#)

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Südeichsfeld

Seit dem 01.12.2011 bilden die ehemals selbstständigen Gemeinden Heyerode, Hildebrandshausen, Lengenfeld unterm Stein sowie Katharinenberg mit den Ortschaften Diedorf, Faulungen, Katharinenberg, Schierschwende und Wendehausen die Landgemeinde Südeichsfeld. Am 1. Januar 2024 fusionierte der Ortsteil Hallungen mit der Landgemeinde Südeichsfeld und ist seitdem ebenfalls eine Ortschaft der Landgemeinde.

Die Landgemeinde Südeichsfeld liegt im Westen des Unstrut-Hainich-Kreises, an der Grenze zum Bundesland Hessen. Sie befindet sich in einem abwechslungsreichen Landschaftsraum nordwestlich des ausgedehnten Waldgebietes des Nationalparks Hainich sowie des Werratales. Aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Lage zählt der Tourismus zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde.

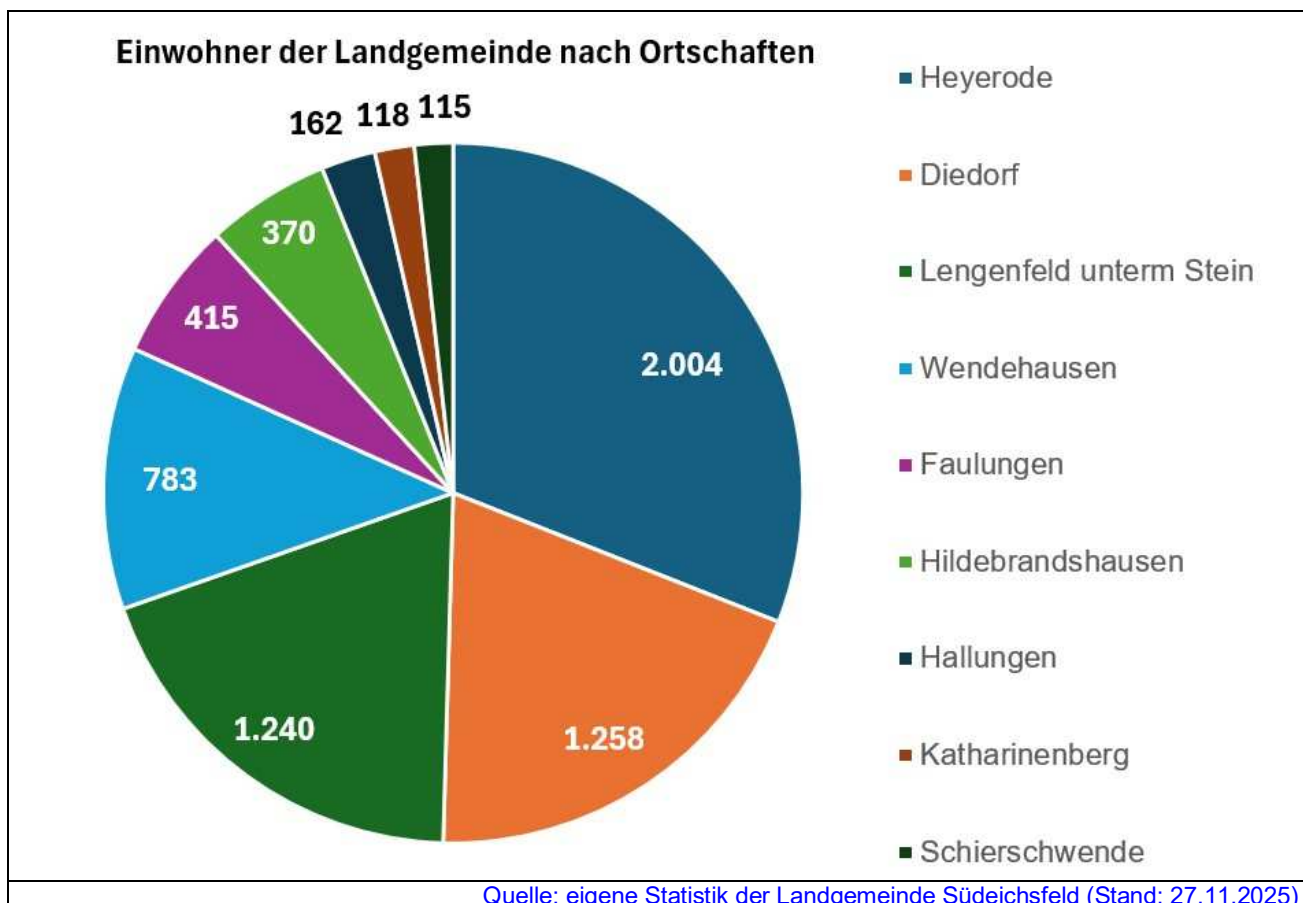
Die angrenzenden Nachbargemeinden der Landgemeinde sind:

- im Westen die Stadt Wanfried im Bundesland Hessen,
- im Norden die VG Ershausen/ Geismar (Gemeinden Geismar), die VG Westerwald-Obereichsfeld (die Gemeinden Großbartloff und Effelder) und die Stadt Dingelstädt,
- im Osten die Stadt Mühlhausen und die Gemeinde Vogtei sowie
- im Süden die VG Hainich-Werratal (Gemeinde Nazza) und die Stadt Treffurt.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraße B 249 Mühlhausen – Eschwege an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Ende Dezember 2024 lebten in der Landgemeinde Südeichsfeld 6.419 Einwohner; sie verfügt über eine Flächengröße von 6.400 ha (Stand 31.12.2024 / Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Nach eigenen Angaben (Stand: 27.11.2025) verteilen sich die Einwohner der Landgemeinde Südeichsfeld auf die einzelnen Ortschaften wie folgt:



Für den Grundversorgungsbereich Südeichsfeld ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) der Gemeinde Südeichsfeld sowie der ehemaligen Gemeinde Rodeberg (Struth, Eigenrieden, Kloster Zella und Annaberg) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Zum 1. Januar 2024 erfolgte die Auflösung der Gemeinde Rodeberg. Die Ortsteile Struth, Kloster Zella und Annaberg schlossen sich der Stadt Dingelstädt an; Eigenrieden gehört nun zur Stadt Mühlhausen.

In der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) heißt es in der Begründung zum Ziel Z 2.2.11. Grundzentren wie folgt:

„Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger auf Ebene der Regionalplanung, sondern zukünftig auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die bisher in den Regionalplänen festgelegten Grundzentren haben sich als Bestandteil des Systems der Zentralen Orte in Thüringen bewährt. Die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung sind nach wie vor vorhanden.

In Bezug auf den Gemeindenamen und das Gemeindegebiet erfolgt eine Anpassung an die vollzogenen Gemeindeneugliederungen. [...]“

Aus der Karte 4 „Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche“ der 1. Änderung des LEP 2025 geht daher hervor, dass sich der Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Südeichsfeld auf die Flächen der Landgemeinde begrenzt.

Allgemeine Vorbemerkungen zur Ortschaft Lengenfeld unterm Stein

(Quelle: www.lg-suedeichsfeld.de) Auf der Website der Landgemeinde Südeichsfeld heißt es zu Lengenfeld unterm Stein:

Geschichte

„Erstmals urkundlich erwähnt wurde Lengenfeld unterm Stein im Jahr 894. Der Name des Ortes bedeutet „langes Feld unter der Burg Stein“. Bis 1802 gehörte Lengenfeld unterm Stein zu Kurmainz und kam danach an Preußen. Von 1807 bis 1815 war der Ort Teil des Königreichs Westfalen, um später wieder an Preußen zu fallen.

Nach dem zweiten Weltkrieg lag Lengenfeld unterm Stein bis zur Wende am Rand des Grenzsperrgebiets der DDR und gehörte zum Bezirk Erfurt. Seit 1990 gehört die Gemeinde zum neu gegründeten Bundesland Thüringen.“

Sehenswürdigkeiten

„Einmalig anzusehen ist das den Ort Lengenfeld unterm Stein überspannende Eisenbahnviadukt, welches 23,5 m hoch und 237 m lang ist. Dieses technische Baudenkmal ist Teil der ehemaligen Kanonenbahn.

Der Kanonenbahnverein Lengenfeld unterm Stein e.V. betreibt seit dem 15. Mai 2006 einen Draisinenverkehr auf der Strecke der ehemaligen Kanonenbahn.

Hoch über dem Ort liegt das im Jahr 1747 im Barockstil erbaute Schloss Bischofstein. Heute befindet sich auf Schloss Bischofstein eine Kurzzeitpflege.

Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Katholische Kirche „Mariä Geburt“, die Evangelische Heilandskapelle und das Schwimmbad.“

Hervorzuheben ist weiterhin das Fachkrankenhaus für Geriatrie St. Elisabeth, mit einer besonderen Ausrichtung in der Verbindung von stationärer Pflege und Tagesklinik. Dieses Krankenhaus plant eine bauliche Erweiterung in den nächsten Jahren. Damit verbunden entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Fachpersonal. Auch im Hinblick auf diese Entwicklung ist in den nächsten Jahren mit einem zusätzlich entstehenden Bedarf an Wohnbauflächen (Mietwohnungen und Eigenheimen) zu rechnen.

Im Zuge des demografischen Wandels ist es wichtig, die Voraussetzungen zu schaffen, dass alle Generationen die Möglichkeit haben, im Ort bei ihren Familien zu bleiben und in diesem Zusammenhang auch die Rahmenbedingungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs zu schaffen und zu sichern.

Die Grundlagen hierfür zu schaffen ist eine der Hauptaufgaben einer Kommune. Im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs ist die einwohnermäßig drittgrößte Ortschaft Lengendorf unterm Stein gegenwärtig sehr schlecht aufgestellt.

In Lengendorf unterm Stein gibt es derzeit für die 1.240 Einwohner lediglich:

- eine Bäckerei mit ca. 12 m² Verkaufsfläche und
- einen Getränkemarkt mit ca. 90 m² Verkaufsfläche.

Der ehemalige Edeka-Markt I. Nöenberg, in der Hauptstraße (mit ca. 48 m² Verkaufsfläche) war der älteste Dorfladen im Südeichsfeld, wurde aber bereits im Dezember 2022 nach 118 Jahren aus Altersgründen geschlossen.

In den Kapiteln 3. bis 5. der Begründung wird auf die Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Standortentwicklung für einen Lebensmittelvollsortimenter in der Ortschaft Lengendorf unterm Stein am konkret geplanten Standort weiter vertiefend eingegangen.

2. Begriffsdefinitionen

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wechselt die Landgemeinde Südeichsfeld das Planungsinstrument vom bislang verwendeten „Standardverfahren“ und führt das Planverfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB weiter fort.

Der **Vorhabenbezogene** Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengendorf unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld wird im Folgenden auch als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Südeichsfeld als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Auch gekürzte Ausführungen der Bezeichnung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengendorf unterm Stein) beziehen sich immer auf den antragsgegenständlichen Plan.

Der räumliche Geltungsbereich des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengendorf unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

3. Allgemeine Vorbemerkungen zum Planvorhaben sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

In der Ortschaft Lengendorf unterm Stein, der Landgemeinde Südeichsfeld plant die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. Vorgesehen sind eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) und ein Backshop mit Kaffeeauschank mit ca. 70 m².

Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m² Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden durch die geplante **Gesamt**verkaufsfläche von maximal 1.520 m² überschritten.

Die Entwicklung im Vollsortimentsbereich ist allgemein durch ein Verkaufsflächenwachstum geprägt, welches auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen ist: Das widerspiegelt die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher und dient auch der Abgrenzung gegenüber den ebenfalls immer größer werdenden Discountern.

Der Lebensmittelvollsortimenter stärkt seine Kernkompetenz im Lebensmittelbereich und reduziert sein Angebot im Nonfoodsektor (max. 7% der Verkaufsfläche). Es wird die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und es werden Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Bio-

Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Zusätzlich wird auch ein größeres Sortiment an Drogeriewaren abgebildet.

Weiterhin bewegt sich der Vollsortimenter weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu einem erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle.

So werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Unter demografischen Aspekten wird seitens der Edeka ein „Markt der Generationen“ verfolgt.

Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“). Weitere Flächenanforderungen ergeben sich aus der Schaffung von Flächen für Außerhaus-Verzehr, wie Bäckerei-Kaffee-Ausschank oder „Heiße Theke“.

4. Ausgangslage der Einzelhandelssituation in der Landgemeinde Südeichsfeld

Die Versorgungsstruktur in der Landgemeinde Südeichsfeld ist in den Ortschaften hauptsächlich durch grundlegendes Lebensmittelhandwerk geprägt. Dieses verteilt sich in der Landgemeinde ([sehr ungleichmäßig](#)) wie folgt:

Lengenfeld unterm Stein

- Bäckerei 12 m²
- der [ehemalige Edeka-Markt I. Nöenberg, in der Hauptstraße](#) (mit ca. 48 m² Verkaufsfläche) war der [älteste Dorfladen im Südeichsfeld](#) und wurde im Dez. 2022 [nach 118 Jahren aus Altersgründen](#) geschlossen
- Getränkemarkt 90 m²

Faulungen:

- Edeka-Markt ca. 80 m² ([er wurde am 01.09.2025 ebenfalls aus Altersgründen geschlossen](#))
- Bäcker ca. 15 m²

Diedorf:

- Edeka- Markt ca. 350 m²
- Fleischerei ca. 20 m²
- Bäcker ca. 12 m²

Wendehausen:

- Fleischerei ca. 12 m²

Heyerode:

- Edeka Markt ca. 420 m²
- Fleischerei ca. 15 m²
- Bäckerei ca. 20 m²

Hildebrandshausen:

- Keine Einkaufsmöglichkeit

Katharinenberg:

- Keine Einkaufsmöglichkeit

Schierschwende:

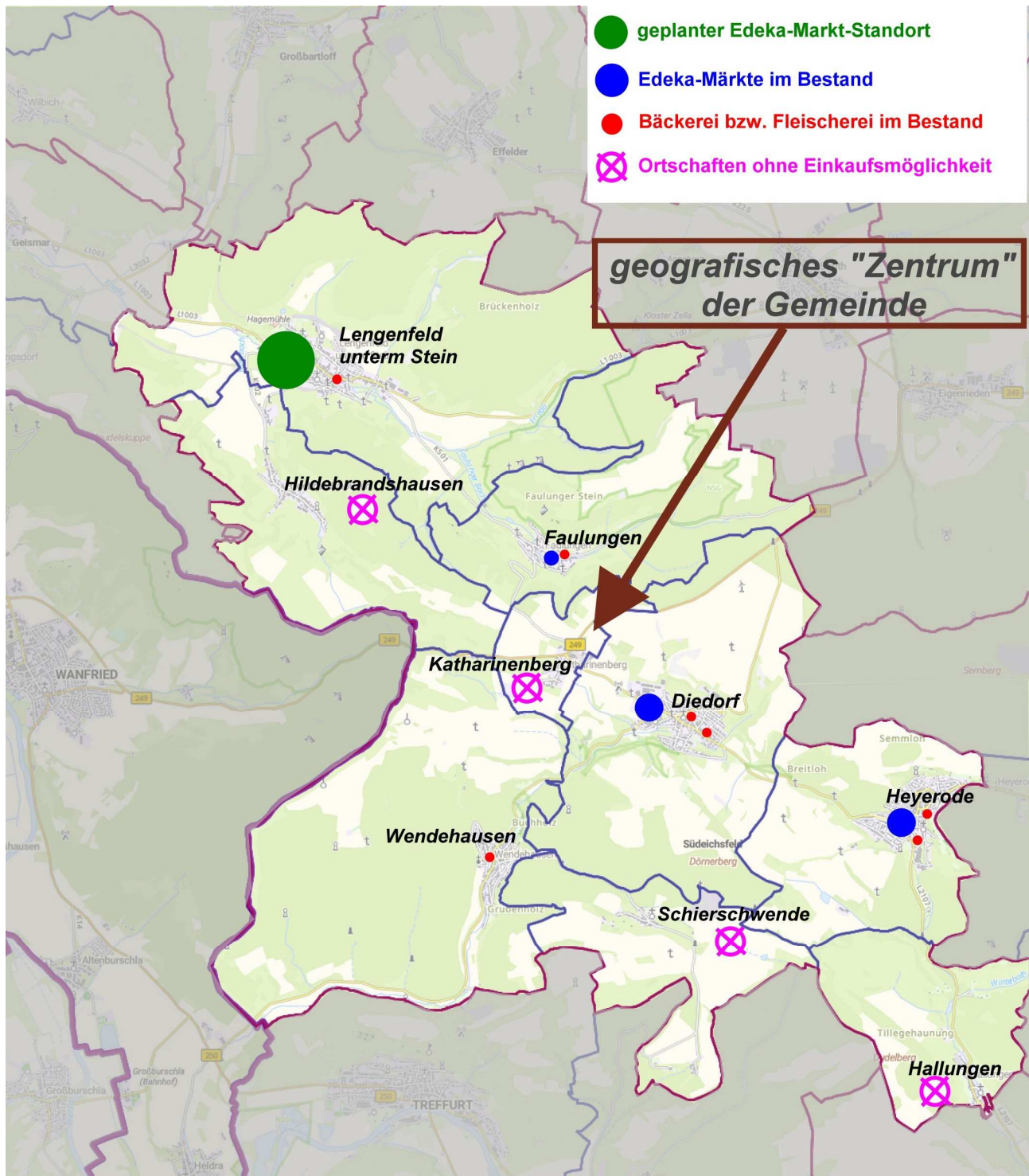
- Keine Einkaufsmöglichkeit

Hallungen:

- Keine Einkaufsmöglichkeit

[Auf der nächsten Seite ist das Landgemeindegebiet mit den 9 Ortschaften auf einer topografischen Karte zur besseren Übersicht dargestellt.](#)

Dabei erfolgte die Kennzeichnung der Lage der zuvor aufgelisteten Lebensmittelmärkte, Fleischereien und Bäckereien innerhalb der Ortschaften. Darüber hinaus wurde auch auf die Ortschaften verwiesen, die keine Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Grundbedarfes haben.



Quelle: Karte Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

Übersichtsplan zum Landgemeindegebiet Südeichsfeld mit den 9 Ortschaften

Wie aus oben abgebildeter Übersicht ersichtlich, sind in der Landgemeinde Südeichsfeld lediglich kleinteilige Versorgungsstrukturen vorhanden und verteilen sich ungleichmäßig in der Fläche.

5. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Der bundesweite Durchschnitt für die Verkaufsfläche von Lebensmitteln pro Einwohner beträgt aktuell 0,44 m². In der Landgemeinde Südeichsfeld, die derzeit 6.465 Einwohner hat, gibt es insgesamt 966 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel. Das entspricht nur 0,15 m² pro Einwohner, was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Landgemeinde Südeichsfeld die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet wurde (weitere Ausführungen zu den damit auch verbundenen zentralörtlichen Versorgungsverpflichtungen => siehe auch Kap. 9.3. der Begründung).

Die Bundesstraße B 249 quert das Landgemeindegebiet in Ost-West-Richtung und „teilt“ die Landgemeinde dabei in einen südlichen und einen nördlichen Teil.

Der Süden des Landgemeindegebietes besitzt durch die 2 Edeka-Märkte in den Ortschaften Diedorf und Heyerode sowie den 5 Bäckereien und Fleischereien ein gewissen Ausstattungsgrad zur Versorgung der dort lebenden Einwohner. Diese Verkaufseinrichtungen decken aber aufgrund ihrer kleinteiligen Strukturen wirklich nur den Mindestbedarf in diesen Ortschaften.

Im Norden des Landgemeindegebietes (Lengenfeld unterm Stein / Hildebrandshausen / Faulungen) lebt fast ein Drittel der Bevölkerung der Landgemeinde, deren Versorgung mit Waren des täglichen Grundbedarfes durch 2 Bäcker und einen Getränkemarkt derzeit nicht in ausreichendem Maße gesichert ist. Die Situation hat sich seit dem 01.09.2025 noch weiter verschärft, da nun auch in Faulungen der ca. 80 m² große Edeka-Markt aus Altersgründen des Betreibers geschlossen wurde.

Aus all diesen o.a. dargelegten Gründen soll in der drittgrößten Ortschaft der Gemeinde ein moderner und gut ausgestatteter Lebensmittelmarkt errichtet werden. Die Gründe zur Entscheidung über die Standortwahl werden nachfolgend noch einmal zusammengefasst:

- die Landgemeinde Südeichsfeld weist eine überdurchschnittlich schwache Verkaufsflächengröße im Lebensmittelsortiment pro Einwohner auf
- bei einer (theoretisch angenommenen) Ansiedlung des geplanten Marktes im „Geografischen Zentrum“ der Gemeinde an der B 249 würde der Standort kaum oder nur wenig Einwohner im Nahversorgungsbe- reich erreichen
- darüber hinaus würden durch die geringe räumliche Entfernung zu den Einzugsbereichen der 2 noch im Bestand befindlichen Edeka-Märkte in Diedorf (ca. 350 m² VKFI) und in Heyerode (ca. 420 m² VKFI) möglicherweise Umverteilungskonflikte entstehen, was die Landgemeinde Südeichsfeld auf jeden Fall vermeiden will
- im nördlichen Teilraum der Landgemeinde würde die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung (1/3 der Gesamtbevölkerung der Landgemeinde) mit Lebensmittel wesentlich verbessert werden können
- der gewählte Standort für den neu zu errichtenden Edeka-Markt in Lengenfeld unterm Stein wurde auf Grund der topografischen Bedingungen, der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit sowie der Flächengröße gewählt
- die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben können an diesem Standort eingehalten werden
- er liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L1003.

➔ **vergleichbare geeignete Standorte in zentraler Lage, innerhalb der Ortslage von Lengenfeld unterm Stein stehen nicht zur Verfügung**

Ziel der Aufstellung des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, durch die Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (Vollsortimenter) die Lebensmittelversorgung für die Einwohner im Norden des Landgemeindegebietes deutlich zu verbessern und damit im gesamten Grundversorgungsbereich der Landgemeinde Südeichsfeld zu gewährleisten.

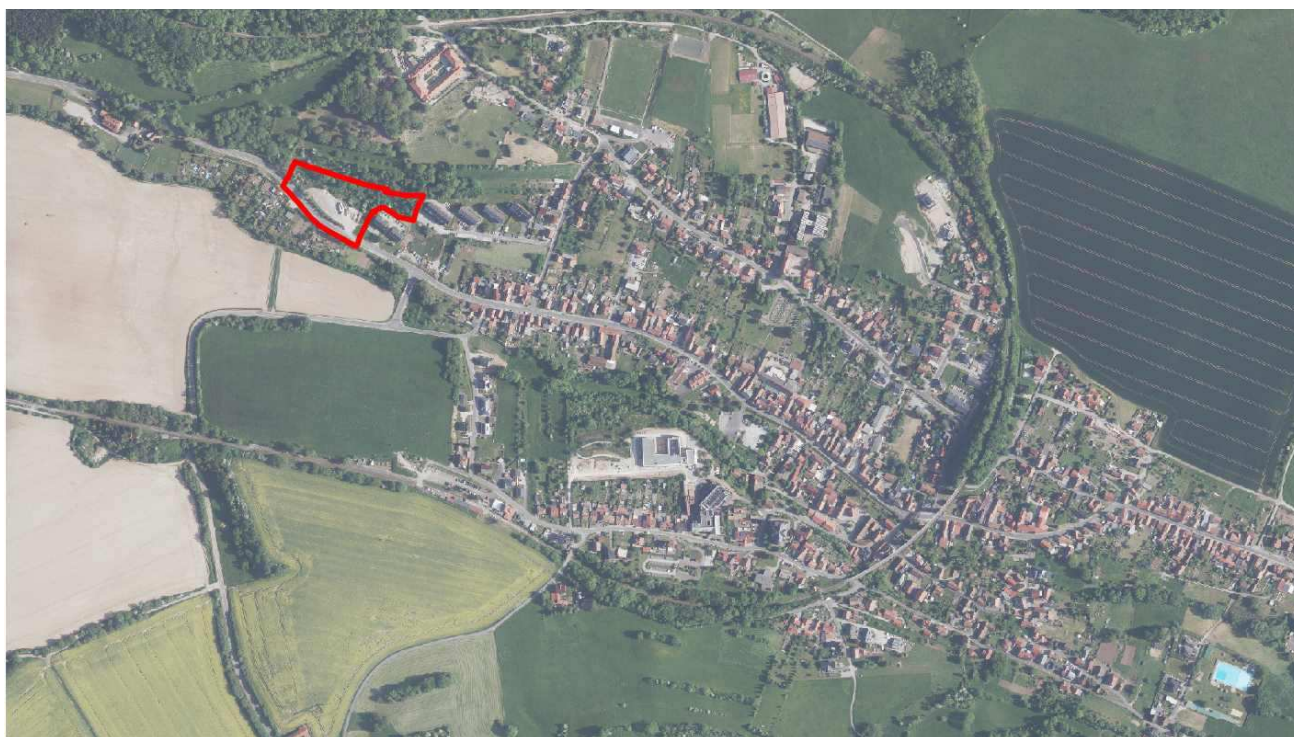
Die Landgemeinde Südeichsfeld hat daher nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld festgestellt und wird das Plangebiet aus den o.g. Gründen planungsrechtlich weiter entwickeln.

6. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **11.600 m²**. Es befindet sich im westlichen Gebiet der Ortschaft Lengelfeld unterm Stein, nördlich der Hauptstraße (L1003), westlich der angrenzenden Bebauung im Bereich Heinzrain.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Lengelfeld unterm Stein hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Landgemeinde Südeichsfeld) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen: die nachhaltige Etablierung eines Vollsortimenters an einen Grundversorgungsstandort.



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)
Lage des Plangebietes in der Ortschaft Lengelfeld unterm Stein

7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengelfeld unterm Stein) bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke
 - **Teil 6 – Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - **Teil 7 – externe Kompensationsmaßnahmen**

- der Begründung Teil I - gemäß § 9 (8) BauGB mit allen Anlagen
- der Begründung Teil II - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 2a BauGB [und Artenschutzfachbeitrag](#)

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (AL-KIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

8. Rechtliche Planungsgrundlagen

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zu Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
Planungsvorgaben der Raumordnungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) 	

9. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

9.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage von Lengenfeld unterm Stein, im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“; die Verordnung steht dem Inhalt des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen.

Des Weiteren liegt im Nordwesten des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“.

Die Lage im Naturpark sowie die angrenzende Lage des Landschaftsschutzgebiets wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

Andere wasserrechtliche oder naturschutzfachliche Schutzgebiete werden nicht berührt.

Denkmale nach Landesrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

9.3. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier insbesondere die raumordnerischen Zielvorgaben

- [des Landesentwicklungsprogrammes 2025 in der aktuellen Fassung der 1. Änderung \(nachfolgend auch „LEP 2025“ genannt\) und](#)
- [die des Regionalplanes Nordthüringen \(RP-NT 2012\)](#)

zu berücksichtigen.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

In der Aufzählung der Grundzentren im Ziel der Raumordnung Z 2.2.11 ist die Landgemeinde Südeichsfeld mit enthalten:

„**Grundzentren** sind die Städte und Gemeinden, **Südeichsfeld**,,“

In der Begründung zu Z 2.2.11 heißt es dazu:

„Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger auf Ebene der Regionalplanung, sondern zukünftig auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die bisher in den Regionalplänen festgelegten Grundzentren haben sich als Bestandteil des Systems der Zentralen Orte in Thüringen bewährt. Die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung sind nach wie vor vorhanden. In Bezug auf den Gemeindenaamen und das Gemeindegebiet erfolgt eine Anpassung an die vollzogenen Gemeindeneugliederungen“

Im raumordnerischen Grundsatz **2.2.12 G** wird zu den Grundzentren dann weiter ausgeführt:

„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:

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,
- **Einzelhandels-** und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“

In der Begründung zu 2.2.12 G heißt es **dazu u.a.** weiter:

„Grundzentren nehmen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten Stabilisierungsfunktionen in der Fläche wahr. Sie übernehmen insbesondere die **Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Einzelhandel, Kommunalverwaltung u. ä.)** sowie Bildung, Gesundheit und Freizeit (allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, Grundschule, Sportstätten u. ä.). [...].“
 „[...] Die charakteristische Grundausrüstung eines Grundzentrums zur Wahrnehmung der öffentlichen Daseinsvorsorge umfasst hierbei:

- eine Primarschule (siehe 2.5.2 LEP 2025),
- allgemein- und zahnmedizinische Versorgung und
- **Lebensmitteleinzelhandel (mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²).**“

Weiter sind im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 1. Ä. LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall
<p>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen.</p>	<p>Der Landgemeinde Südeichsfeld wurde im LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich der Gemeinde Südeichsfeld bestätigt.</p> <p>Da es sich bei dem geplanten Edeka-Markt um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, welches zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung dient, ist es ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Wie bereits im Pkt. 4. der Begründung erwähnt, ist die Versorgungsstruktur in der Landgemeinde Südeichsfeld in den Ortschaften hauptsächlich durch</p>

	<p>grundlegendes und überwiegend kleinteiliges Lebensmittelhandwerk geprägt.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit den beiden vorhandenen Edeka-Märkten in den Ortschaften Diedorf und Heyerode; diese decken durch ihre überschaubare Verkaufsfläche lediglich den grundlegenden Bedarf in der jeweiligen Ortschaft.</p> <p>Durch die Neuansiedlung des Edeka-Marktes (Vollsortimenter) soll die Lebensmittelversorgung in der gesamten Landgemeinde Südeichsfeld gesichert werden.</p> <p>Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka-Markt trotz der geplanten Größe eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).</p>
--	--

Kongruenzgebot (G 2.6.2 1. Ä. LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).</i></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Bei dem in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Edeka-Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² zzgl. eines Backshops mit Kaffeeausschank von 70 m² in der Ortschaft Lengenfeld unterm Stein errichtet werden.</p> <p>Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m² Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden dadurch zwar überschritten, es bleibt aber bei einem Grundversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Darüber hinaus ist auch in der Begründung zur Kap. 2.6.2. G des LEP 2025 sogar für Vollsortimenter ausgeführt, <i>dass im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden kann, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.</i></p> <p>Die Grundversorgung der Landgemeinde ist durch eine Versorgungsstruktur gekennzeichnet, welche hauptsächlich aus kleinen rudimentären Lebensmittelhandwerken besteht.</p>

	<p>Die vorhandenen beiden Edeka-Märkten in den Ortschaften Diedorf und Heyerode, decken durch ihre kleine Verkaufsfläche lediglich den grundlegenden Bedarf der jeweiligen Ortschaft. Standorte, welche als Einzelhandelsgroßprojekte einzustufen sind, sind in der Landgemeinde bislang nicht vorhanden.</p> <p>Die Landgemeinde Südeichsfeld ist für ihren eigenen Grundversorgungsbereich zuständig. Auf Grund der Entfernung wird der mittelzentrale Funktionsraum von Mühlhausen, zu dem die Landgemeinde zählt, nicht negativ beeinflusst.</p>
--	---

Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 1. Ä LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall:
<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p>	<p>Trifft für die Landgemeinde Südeichsfeld zu, da die Qualität des Angebotes für die angrenzenden Gemeinden im grundzentralen Versorgungsbereich der Landgemeinde durch den Edeka-Markt als Vollsortimenter versorgungswirksam verbessert wird.</p> <p>Dem Beeinträchtungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>

Der Neubau des Edeka-Marktes in Lengenfeld unterm Stein löst keine negativen Auswirkungen auf die Ortskerne der angrenzenden Ortschaften innerhalb der Landgemeinde Südeichsfeld aus, da diese keine städtebaulichen Bereiche aufweisen, die die Kriterien eines „Zentrums“ im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

In über 4 km Entfernung befindet sich in der Friedensstraße 2a in Geismar ein Netto-Markt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, der im Jahr 2012 eröffnet wurde.

Geismar ist eine selbständige Gemeinde mit etwas über 1.000 Einwohner im Landkreis Eichsfeld ohne zugeordnete zentralörtliche Funktion.

Geismar ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Ershausen / Geismar“ und über die L1003 mit dem Nachbarort Lengenfeld unterm Stein, das dem Unstrut-Hainich-Kreis angehört, verbunden.

Die Gemeinde Geismar liegt aber im grundzentralen Einzugsbereich von Schimberg.



Ziel der Landgemeinde Südeichsfeld ist es, die Versorgung der Einwohner der Landgemeinde mit Waren des täglichen Grundbedarfes zukunftsorientiert zu sichern.

Die angesetzte Planraumleistung in Höhe von 5.400 €/m² multipliziert mit der Verkaufsfläche in Höhe von 1.450 m² ergibt einen Planumsatz in Höhe von 7,83 Mio €. Dieser Betrag geteilt durch den aktuellen Ausgabenbetrag in Höhe von 3.090 € / EW ergibt eine Einwohnerzahl von 2.534 EW.

Die aktuelle Einwohnerzahl von Lengenfeld unterm Stein, sowie die der betroffenen angrenzenden Ortschaften beträgt ca. 2.915 EW. Somit ist ein geringer Kaufkraftverlust von Geismar von ca. 5 % durch eine mögliche Umsatzumverteilung zu erwarten.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben oder definiert. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (3) BauGB) als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und deshalb städtebaulich als erheblich angesehen wird.

Im Ergebnis der o.a. Ausführungen entscheidet sich die Landgemeinde Südeichsfeld für die Standortentwicklung in Lengenfeld unterm Stein, um ihren Grundversorgungsauftrag zukunftssicher erfüllen zu können (siehe dazu auch noch einmal die Ausführung unter Kap. 5 der Begründung).

Integrationsgebot (G 2.6.4 1. Ä. LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall:
<p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).</i></p>	<p>Der geplante Standort des neuen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich westlich des Kernbereiches in verbrauchernaher Versorgungslage. Unmittelbar östlich schließt sich der Siedlungsbereich der Ortschaft Lengenfeld unterm Stein an.</p> <p>Durch den am Standort geplanten Edeka-Markt werden maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für den nördlichen Teil der Landgemeinde erfüllt. Durch die Ansiedlung wird die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich langfristig gesichert.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort zwar gut für Autokunden erreichbar, dennoch ist auch die fußläufige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete herauszustellen. Aufgrund seiner funktional und räumlich u.a. Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort auch der wohnortnahen Versorgung.</p> <p>Darüber hinaus verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestellen in ca. 300m Entfernung). Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sehr gut erreichbar.</p> <p>Dem Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>

In der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels auch noch:

„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt der Grundversorgung dient und damit keine wesentlichen raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

Unter Verweis auf die o.a. Ausführungen kann die Landgemeinde Südeichsfeld zusammenfassend davon ausgehen, dass die geplante Standortentwicklung des Lebensmittelmarktes die raumordnerischen Kriterien der 1. Änderung des LEP 2025 erfüllt. Die notwendigen zentralörtlichen Versorgungsaufgaben können erfüllt werden.

Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012):

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes relevant und zu beachten:

Die Landgemeinde Südeichsfeld liegt westlich der Stadt Mühlhausen im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – wie bereits ausgeführt – die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbe- reich der Gemeinde Südeichsfeld sowie der ehemaligen Gemeinde Rodeberg (Struth, Eigenrieden, Kloster Zella und Annaberg) zugeordnet worden.

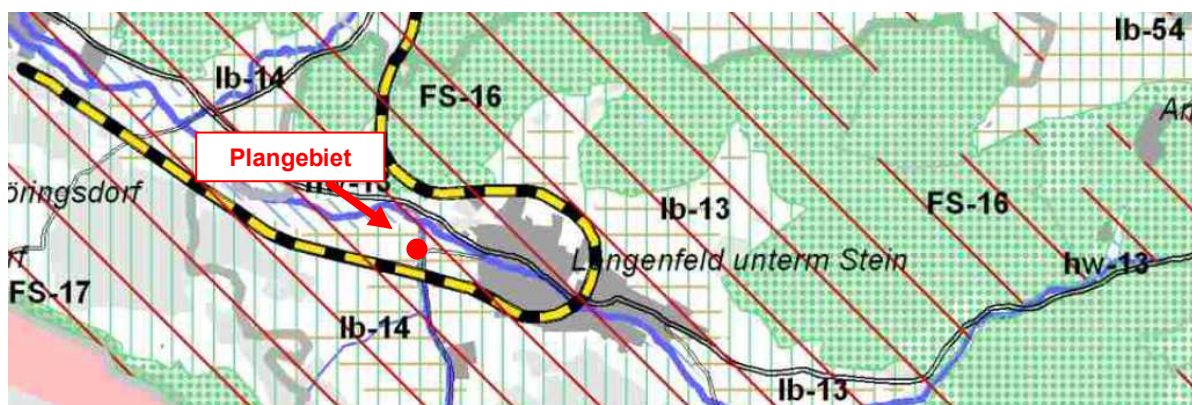
Zum 1. Januar 2024 erfolgte die Auflösung der Gemeinde Rodeberg. Die Ortsteile Struth, Kloster Zella und Annaberg schlossen sich der Stadt Dingelstädt an; Eigenrieden gehört nun zur Stadt Mühlhausen.

Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes selbst liegt im Unschärfebereich zwischen der als grau wiedergegebenen Siedlungsfläche und dem angrenzenden Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Weitergehende raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte für den Standort selbst nicht enthalten.

Gemäß Karte 4-1 Tourismus des RP-NT 2012 befindet sich die Ortschaft Lengenfeld unterm Stein im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Eichsfeld“. Durch das in Rede stehende Vorhaben zum Neubau eines Edeka-Marktes werden keine negativen Auswirkungen auf das o.g. Vorbehaltsgebiet erwartet.

Südlich des Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „hw-13 Frieda von der Landesgrenze Hessen / Thüringen bis zur Quelle mit Zufluss der Redoppe“. Durch die räumliche Entfernung zum Plangebiet sind hier ebenfalls keinen negativen Auswirkungen auf das bzw. vom Vorbehaltsgebiet zu erwarten.

Des Weiteren wird die Ortslage von Lengenfeld unterm Stein von der stillgelegten Schienenverbindung „Geismar-Lengenfeld unterm Stein – Dingelstädt (G 3-5)“ durchzogen, welche für die touristische Nutzung erhalten bleibt.



Quelle: Auszug Regionalplan Nordthüringen, Karte Raumordnung

Zusammenfassung:

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau des Lebensmittelmarktes die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert wird und keine wesentlich veränderten raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortentwicklung eines Grundversorgungsstandortes in der Landgemeinde Südeichsfeld kann nicht begründet werden.

Somit kann die Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgehen, dass sie mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

9.4. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Südeichsfeld

Die Landgemeinde Südeichsfeld besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Nach Abschluss der Gebietsreform (Januar 2024) beabsichtigt die Landgemeinde Südeichsfeld nun auch das Planverfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte (neue) Gemeindegebiet zeitnah einzuleiten.

Sie ist sich dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt. Der planungsrechtliche „Regelfall“ der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB (entwickelt aus einem wirksamen Flächennutzungsplan) bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB würde jedoch eine zeitnahe Umsetzung des Investitionsvorhabens nicht zulassen.

Der Vollständigkeit wegen ist noch darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 (2b) BauGB für die anstehende Planungsaufgabe planungsrechtlich nicht möglich ist, da es sich bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht um Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 2 bis 6 BauGB handelt.

Die Landgemeinde Südeichsfeld ist hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nur mit grundlegendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer, etc.) sowie nicht in die Großflächigkeit zählende Edeka-Märkte (unter 500 m² VKF) ausgestattet. Um die langfristige Grundversorgung im **gesamten, auch nördlichen** Landgemeindegebiet sicherzustellen, plant sie, einen Edeka Vollsortimenter neu anzusiedeln und beabsichtigt damit, den in Rede stehenden **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufzustellen.

Das Baugesetzbuch eröffnet den Gemeinden diese Möglichkeit, einen **verbindlichen Bauleitplan** aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht.

Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Landgemeinde Südeichsfeld erfüllt und wie folgt begründet:

- Die bauliche Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel soll aufgrund eines konkreten Bedarfes an Einrichtungen zur Sicherung der Grundversorgung (kein Vollsortimenter im Grundversorgungsbereich) in der Landgemeinde Südeichsfeld erfolgen.
- Für das Planvorhaben besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse seitens der Landgemeinde und eines Investors. Die Satzung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Nutzung im Plangebiet dar.
- Um das Vorhaben in einem absehbaren Zeitraum umsetzen zu können, erfolgt die Aufstellung bevor ein langwieriges Flächennutzungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.
- Topografisch sowie hinsichtlich Verfügbarkeit und Flächengröße ist der gewählte Standort der einzige in Lengsfeld unterm Stein, der für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der in Rede stehende **Vorhabenbezogene** Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Landgemeinde Südeichsfeld nicht entgegensteht und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

9.5. Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Landgemeinde Südeichsfeld

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Landgemeinde Südeichsfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

9.6. Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB kann die Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgehen, dass durch die Aufstellung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden. Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen werden die benachbarten Gemeinden im **weiteren** Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB **erneut** beteiligt.

9.7. Durchführung des Planverfahrens

Die Landgemeinde Südeichsfeld sieht zur Erreichung der im Kap. Pkt. 3. bis 5. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Rat der Landgemeinde Südeichsfeld am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Landgemeinde Südeichsfeld über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes anschließend durch die Landgemeinde Südeichsfeld ortsüblich bekannt zu machen. Der **Vorhabenbezogene** Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der **Vorhabenbezogene** Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der **Vorhabenbezogene** Bebauungsplan in Kraft.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des **Vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Landgemeinde Südeichsfeld	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Schaffung / Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, Grundsätzlich negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind auf Grund der geplanten Ausrichtung des Marktbaukörpers und der Anlieferzone in Richtung Westen nicht zu befürchten.</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherung der Grundversorgung in der gesamten Landgemeinde Südeichsfeld (insbesondere in nördlichen Teil)</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes herausgearbeitet und berücksichtigt. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft wird im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>Bei Beachtung der Ergebnisse der Immissionsschutzprognose sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu befürchten</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>Vorhaben wird an die vorhandenen Leitungsnetze für die bedarfsgerechte Entsorgung angeschlossen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>Ist auf der Baugenehmigungsebene zu beachten</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	<i>nicht primär betroffen</i>

Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Standortentwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters zur nachhaltigen, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfes</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Schaffung / Sicherung von Arbeitsplätzen durch den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkbaus,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>Vorhaben wird an die vorhandenen Leitungsnetze für die bedarfsgerechte Versorgung angeschlossen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>Lebensmittelvollsortimeter fußläufig gut erreichbar; Bushaltestelle (ÖPNV) in der Nähe</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	<i>Grünordnerische Festsetzungen wurden dementsprechend getroffen</i>

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage von Lengenfeld unterm Stein, im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“; die Verordnung steht dem Inhalt des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen. Des Weiteren liegt im Nordwesten des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Oberreichsfeld“.

Die Lage im Naturpark sowie die angrenzende Lage des Landschaftsschutzgebiets wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz-, Wasser- sowie Denkmalrecht werden durch die Aufstellung des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst

werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB, die in der Schallimmissionsprognose Nr. 5977 (Stand: 22.10.2025), vom Schalltechnischen Büro A. Pfeiffer, Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen (siehe Anlage 1 der Begründung) im Pkt. 4.5 und 5. herausgestellten Maßnahmen umzusetzen:

- Lärmschutzwand von ca. 8,8 m Länge und 4 m Höhe (in der Verlängerung der nordöstlichen Ecke des Marktgebäudes bis zur Grundstücksgrenze),
- Aufstellung der Gaskühler entlang der nordöstlichen Wand der Anlieferung und damit westlich der Lärmschutzwand,
- Beachtung der in der Tabelle berechneten Beurteilungspegel.

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgte im Umweltbericht (Teil II der Begründung) und ist Bestandteil der Planunterlagen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Landgemeindegebiet der Ortschaft Lengenfeld unterm Stein dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Landgemeinde Südeichsfeld) und umfasst im konkreten Fall die Flurstücke:

- Flur 1: 285/3 (tlw.), 208/13
- Flur 2: 108/5 (tlw.), 109/1, 110/1, 111/1, 222/7 (tlw.), 108/4 (tlw.), 107 (tlw.), 107/1 (tlw.), 106 (tlw.)
- Flur 3: 19/1

in der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 11.600 m². Der räumliche Geltungsbereich wurde im Norden geringfügig erweitert, um den Grünstreifen von 5 m auf 10 m zu verbreitern.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bewachsene Grünlandflächen, während sich im Osten die bestehende Bebauung der Ortslage befindet. Im Süden wird das Gebiet durch die Hauptstraße (L1003) begrenzt, über die auch die Erschließung erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 m² als Vollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren,
 - Nonfood-Bereich max. 7 % der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und
 - integrierter Getränkemarkt sowie
- Backshop mit Kaffeeausschank mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 70 m².

In der Textlichen Festsetzung § 1 (2) werden weitere, im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel allgemein zulässige Nutzungen definiert:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO sowie
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Bohrpfeilerwand / Stützwand)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (1) wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,80) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Durch die Textliche Festsetzung § 2 (1) kann die zulässige GRZ für Stellplatzflächen und Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um weitere 15% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 überschritten werden.

Diese weitere Nachverdichtungsoption wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch leicht bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (2) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude einschließlich der Höhe von Werbeanlagen und Fahnenmasten mit 12,0 m.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika).

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt mit 248,1 m über NHN wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (Mitte neue Grundstückszufahrt).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüfter, Klimaanlage, PV Anlagen etc.) bis maximal 2,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

12.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlage etc. bis zu 1 m ist zulässig, um dem Investor einen kleinen, aber städtebaulich vertretbaren Handlungs- und Gestaltungsspielraum einzuräumen.

12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über einen Ein- und Ausfahrtsbereich in der Hauptstraße (L 1003) verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche (Landesstraße L 1003) dient, wie bereits erwähnt, der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes; sie wurde lediglich als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB in die Planzeichnung aufgenommen.

Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sollen die notwendigen Entwässerungsanlagen für die Landesstraße L 1003 sowie das geplante Vorhaben installiert werden. Darüber hinaus ist es geplant, einen Fußgängerüberweg zu errichten, um die Sicherheit für Fußgänger bei der Erreichbarkeit des Marktes zu erhöhen.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Textliche Festsetzung (§ 3 (2)) planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen [sowie ein](#) unterirdischer Löschwasserbehälter zulässig.

12.5. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im Norden des Geltungsbereiches des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes [als private Grünfläche \(GF\) festgesetzte Fläche](#) ist im Sinne ihrer Zweckbestimmung (Schutz- und Leitgrün) zu gestalten. Auf dieser Fläche sind Bodenabtragungen bzw. Aufschüttungen sowie ein [6 m breiter Wirtschaftsweg in versickerungsoffener Bauweise](#) [sowie](#) technische Anlagen zur Hangsicherung zulässig, um den geplanten Baukörper und die Stellplätze vor Erdabtragungen / Erdbeben zu sichern

Auf den verbleibenden Flächen ist auf 4 m Breite und mindestens 120 m Länge eine naturnahe, geschlossene, einreihige Strauchhecke aus gebietseigenen, standortgerechten Laubsträuchern (Herkunft: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland – Wuchsgebiet: Thüringer Becken und Randplatten) anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe 1 m) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt GF zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „GF“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung § 4 (1).

12.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Neben der grünordnerischen Festsetzung § 4 (1) wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches folgende grünordnerische / landschaftspflegerische Festsetzung (§ 4 (2)) getroffen:

„Innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist der vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und ab Abgang zu ersetzen.“

In Vorbereitung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, das Ergebnis in einem Umweltbericht zusammengefasst und als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Da der geplante Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft innerhalb des Plangebietes des künftigen Marktstandortes nicht ausgeglichen werden kann, wurden im Teil 7 der Planunterlagen 2 externe Kompensationsmaßnahmen mit der Landgemeinde Südeichsfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erarbeitet und abgestimmt.

An dieser Stelle nur kurz der zusammengefasste Inhalt der 2 externen Kompensationsmaßnahmen:

Maßnahme M2: (südwestlich von Heyerode)

*Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M2 in der Gemarkung Heyerode, Flurstücke 31 (Flur 28), 10 und 20 (Flur 29), 24 (Flur 2) sowie 74 (Flur 30), hat eine Lückenbepflanzung und Entbuschung einer ehemaligen Streuobstwiesenflächen auf einer Gesamtfläche von 12.974 m² gemäß Maßnahmenblatt M2 zu erfolgen. Es ist eine **Nachpflanzung von mindestens 75 standortgerechten Obstbäumen** (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10-12 cm) auf insgesamt 10.310 m² und eine Entbuschung auf 2.664 m² vorzunehmen. Das Maßnahmenblatt „M2“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Maßnahme M3: (südöstlich von Schierschwende)

*Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung M3 in der Gemarkung Schierschwende, Flur 1, Flurstück 20, hat eine Lückenbepflanzung und Entbuschung einer ehemaligen Streuobstwiesenflächen auf einer Gesamtfläche von 8.664 m² gemäß Maßnahmenblatt M3 zu erfolgen. Es ist eine **Nachpflanzung von mindestens 40 standortgerechten Obstbäumen** (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10-12 cm) vorzunehmen. Das Maßnahmenblatt „M3“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Im Teil 7 auf der Planzeichnung sind sowohl die räumlichen Geltungsbereiche als auch die damit verbundenen Maßnahmen (M2 und M3) zeichnerisch und textlich abgebildet. Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 2a BauGB und Artenschutzfachbeitrag sind die dazu notwendigen Erläuterungen und Begründungen nachzulesen.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Landgemeinde Südeichsfeld keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage von Lengenfeld unterm Stein, im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“; die Verordnung steht dem Inhalt des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen.

Des Weiteren liegt im Nordwesten des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“.

Die Lage im Naturpark sowie die angrenzende Lage des Landschaftsschutzgebiets wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch den räumlichen Geltungsbereich [des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes](#) werden nach Kenntnisstand der Landgemeinde Südeichsfeld keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des [Vorhabenbezogenen](#) Bebauungsplanes beträgt ca. **11.600 m²**. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO _{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO - (davon mit 0,95 GRZ festgesetzte, <u>zulässige Grundfläche: ca. 6.707m²</u>)	ca. 7060 m ²	= 60,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB	ca. 1.575 m ²	13,6 %
Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Schutz- und Leitgrün	ca. 1.385 m ²	11,9 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca. 1.580 m ²	13,6 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 11.600 m²	= 100,00%

17. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße L 1003 (Hauptstraße) verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch eine in ca. 300 m befindliche Bushaltestelle in das ÖPNV-Netz integriert.

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vorzugsweise dezentral zurückzuhalten und zu versickern. Da dies im vollen Umfang nicht möglich ist, soll das darüber hinausgehende nicht verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und unter der Landesstraße L 1003 aus dem Plangebiet hinaus in die südlich verlaufende „Frieda“ abgeleitet werden.

Die dazu notwendigen Planunterlagen werden derzeit vom Ing. Büro für Tiefbau- und Umwelttechnik INTIUM erarbeitet.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über einen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung „Obereichsfeld“ abgeleitet.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH).

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Obereichsfelder Wasserleitungsverbandes sichergestellt.

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung wird im Bereich der Kundenstellplätze ein unterirdischer Löschwasserbehälter errichtet.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Unstrut-Hainich-Kreis integriert.

18. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Landgemeinde Südeichsfeld sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Südeichsfeld, [Dezember](#) 2025