



Landgemeinde Südeichsfeld

Begründung

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

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Südeichsfeld Juli 2025

Präambel

zur Begründung

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

der Landgemeinde Südeichsfeld

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß 3 (1) / § 4 (1) 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
99974Mühlhausen
Tel.: 03601 – 799 292 0
email: info@pltweise.de

Ansprechpartnerin: Frau Anja Englert

Landgemeinde Südeichsfeld, Juli 2025

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Südeichsfeld | 4 |
| 2. | Begriffsdefinitionen..... | 5 |
| 3. | Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB | 5 |
| 4. | Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB | 7 |
| 5. | Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | 7 |
| 6. | Inhalt der Planunterlagen | 8 |
| 7. | Rechtliche Planungsgrundlagen..... | 8 |
| 8. | Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen | 8 |
| 8.1. | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 8.2. | Schutzgebiete | 9 |
| 8.3. | Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB..... | 9 |
| 8.4. | Flächennutzungsplan der Landgemeinde Südeichsfeld | 14 |
| 8.5. | Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Landgemeinde Südeichsfeld | 15 |
| 8.6. | Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden | 15 |
| 8.7. | Durchführung des Planverfahrens..... | 15 |
| 9. | Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB..... | 16 |
| 10. | Artenschutzrechtliche Einschätzung..... | 18 |
| 11. | Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen..... | 18 |
| 11.1. | Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)..... | 18 |
| 11.2. | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB | 19 |
| 11.3. | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)..... | 20 |
| 11.4. | Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)..... | 20 |
| 11.5. | Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB)..... | 21 |
| 11.6. | Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)..... | 21 |
| 12. | Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)..... | 21 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)..... | 21 |
| 14. | Hinweise zum Planvollzug..... | 22 |
| 15. | Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 22 |
| 16. | Erschließung..... | 22 |
| 17. | Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB | 23 |
| 18. | Planverfasser | 23 |

Anlagenverzeichnis

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 B249 Mühlhausen – Eschwege an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

In der Landgemeinde Südeichsfeld leben 6.419 Einwohner (Stand 30.12.2024/ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Gemeinde verfügt über eine Flächengröße von 6.002 ha.

Der Landgemeinde ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbereich 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.

In der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) heißt es in der Begründung zum zu 2.2.11 Z 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 Gemeindefnamen und das Gemeindegebiet erfolgt eine Anpassung an die vollzogenen Gemeindefneugliederungen. [...].“

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 Aussagen zur Ortschaft Lengenfeld unterm Stein

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

Einwohnerzahl: 1.248 (Stand: 01.01.2024)

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.“

2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld 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 Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) beziehen sich immer auf den antragsgegenständigen Bebauungsplan.

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

3. Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

In der Landgemeinde Südeichsfeld, in der Ortschaft Lengenfeld unterm Stein, plant die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters. Vorgesehen sind eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) und ein Backshop mit Kaffeeausschank 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 Verkaufsfläche von maximal 1.570 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“.

Die Versorgungsstruktur in der Landgemeinde Südeichsfeld ist in den Ortschaften hauptsächlich durch grundlegendes Lebensmittelhandwerk geprägt. Dieses verteilt sich in der Landgemeinde wie folgt:

Lengenfeld unterm Stein

- Bäckerei 12 m²
- Edeka-Markt I. ca. 48 m² – seit Dezember 2022 geschlossen
- Getränkemarkt 90 m²

Faulungen:

- Edeka-Markt ca. 80 m²
- 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

Wie aus oben aufgeführter Übersicht ersichtlich, sind in der Landgemeinde Südeichsfeld lediglich kleinteilige Versorgungsstrukturen vorhanden. Ebenso verhält es sich mit den vorhandenen Edeka-Märkten in den Ortschaften Faulungen, Diedorf und Heyerode, diese decken durch ihre kleinteilige Verkaufsfläche lediglich den grundlegenden Bedarf der jeweiligen Ortschaft.

Da in den Ortschaften der Landgemeinde Südeichsfeld in den Ortskernen keine städtebaulichen Bereiche vorhanden sind, die bereits die Funktionen eines „Zentrums“ im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches aufweisen oder erfüllen könnten, kommt es durch das in Rede stehende Vorhaben diesbezüglich auch zu keinen negativen Auswirkungen.

Der gewählte Standort für den neu zu errichtenden Edeka-Markt wurde auf Grund der topografischen Bedingungen, der Verfügbarkeit sowie der Flächengröße gewählt. Er liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L1003.

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

Ziel des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist es, durch die Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (Vollsortimenter) die Lebensmittelversorgung im Grundversorgungsbereich der Landgemeinde Südeichsfeld zu sichern und zu gewährleisten.

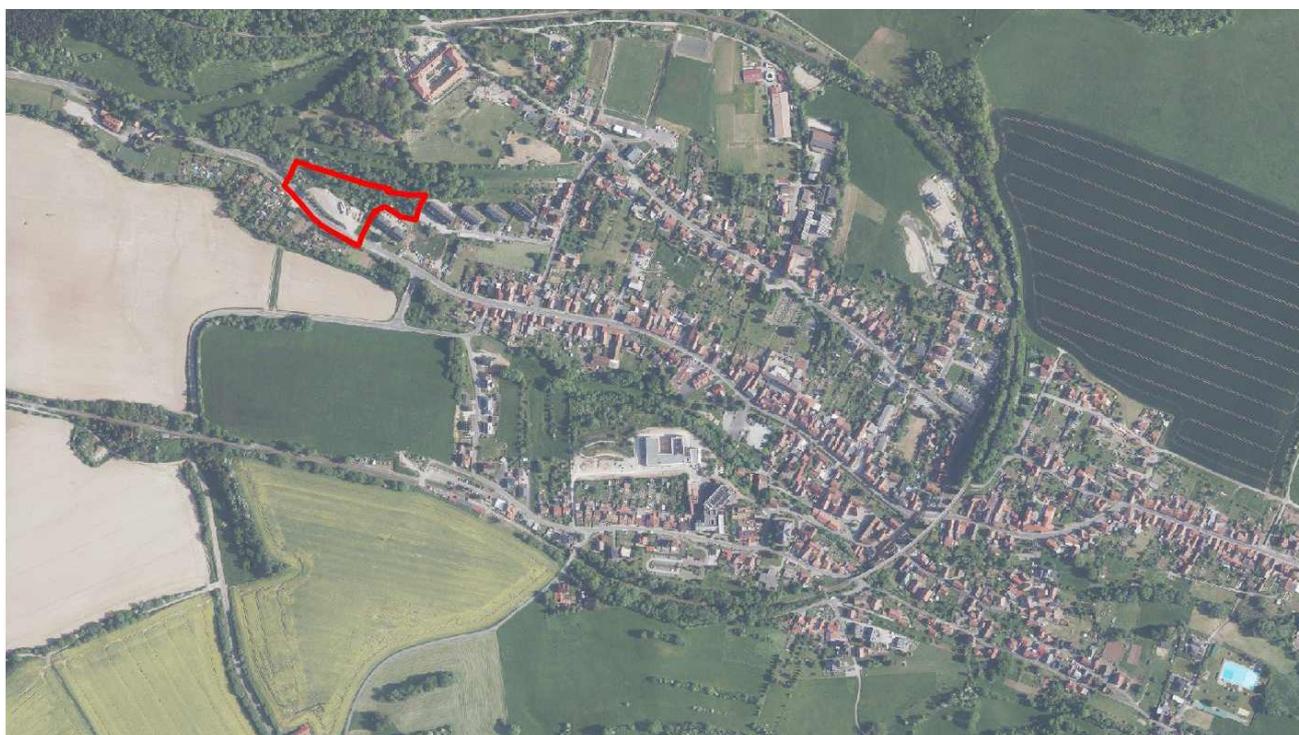
Die Landgemeinde Südeichsfeld hat daher nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld festgestellt, um das Plangebiet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

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 10.905 m². Es befindet sich im westlichen Gebiet der Ortschaft Lengenfeld 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 Lengenfeld unterm Stein hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung 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 Entwicklung eines Grundversorgungsstandortes zur einen Vollsortimenter.



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

6. Inhalt der Planunterlagen

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

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung Teil I - gemäß § 9 (8) BauGB mit allen Anlagen
- der Begründung Teil II - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 2a BauGB (der Teil II der Begründung ist noch nicht Bestandteil der Planunterlagen beim Vorentwurf)

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.

7. 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 (ThürLPlG) - 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) | |

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes beurteilen sich bauliche Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

8.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage von Lengenfeld unterm Stein, im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“; die Verordnung steht dem Inhalt des 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.

8.3. 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).

Auszüge aus der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

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 Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) und darüber hinaus auch die der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025) zu berücksichtigen.

Im raumordnerischen Grundsatz **2.2.12 G** heißt es:

„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 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 Grundausstattung 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“ der 1. Änderung des LEP Thüringen 2025 folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

| Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 1. Ä. LEP 2025) | Anwendung auf den Planfall |
|---|--|
| <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen.</p> | <p>Der Landgemeinde Südeichsfeld wurde in der 1. Änderung des LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für den Grundversorgungsbe- reich der Gemeinde Südeichsfeld zugeordnet.</p> <p>Folglich wären großflächige Einzelhandelsprojekte in Lengenfeld unterm Stein formal nicht zulässig. Aus- nahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojek- te in Grundzentren jedoch, wenn sie zur Sicherung der <u>Grundversorgung dienen</u>.</p> <p>Wie bereits im Pkt. 3 der Begründung erwähnt, ist die Versorgungsstruktur in der Landgemeinde Südeichsfeld in den Ortschaften hauptsächlich durch grundlegendes Lebensmittelhandwerk geprägt.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit den vorhandenen Edeka- Märkten in den Ortschaften Faulungen, Diedorf und Heyerode, diese decken durch ihre kleinteilige Ver- kaufsfläche lediglich den grundlegenden Bedarf der jeweiligen Ortschaft.</p> <p>Durch die Neuansiedlung des Edeka-Marktes (Voll- sortimenter) soll die Lebensmittelversorgung im Grundversorgungsbereich der Landgemeinde Südeichsfeld gesichert werden.</p> <p>Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka - Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemü- se und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erwei- terte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putz- mittel).</p> <p>Der geplante Neubau dient dazu die Grundversor- gung für die Landgemeinde Südeichsfeld langfristig zu sichern.</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 Bebauungsplan soll ein Edeka Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.490 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, 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.</p> <p>Die Grundversorgung der Landgemeinde ist durch eine Versorgungsstruktur gekennzeichnet, welche hauptsächlich aus rudimentären Lebensmittelhandwerken besteht.</p> <p>Die vorhandenen Edeka-Märkten in den Ortschaften Faulungen, Diedorf und Heyerode, decken durch ihre kleinteilige Verkaufsfläche lediglich den grundlegenden Bedarf der jeweiligen Ortschaft. Standorte, welche als Einzelhandelsgroßprojekte einzustufen sind, sind in der Landgemeinde ansonsten 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>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).</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> |
| Integrationsgebot (G 2.6.4 1. Ä. LEP 2025) | Anwendung auf den Planfall: |
| <p>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).</p> | <p>Der geplante Standort des neuen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich westlich des Kernbereiches in verbrauchernahe 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 die gesamte Landgemeinde erfüllt. Durch die Ansiedlung wird die Versorgung der in der Landgemeinde lebenden Bevölkerung langfristig gesichert.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort zwar gut für Autokunden erreichbar, dennoch sind die fußläufigen Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete herauszustellen. Aufgrund seiner funktional und räumlich u.a. Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort 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:

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Nordthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des 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 Grundversorgungsbereich 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.

In der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) heißt es in der Begründung zum zu 2.2.11 **Z 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. [...].“

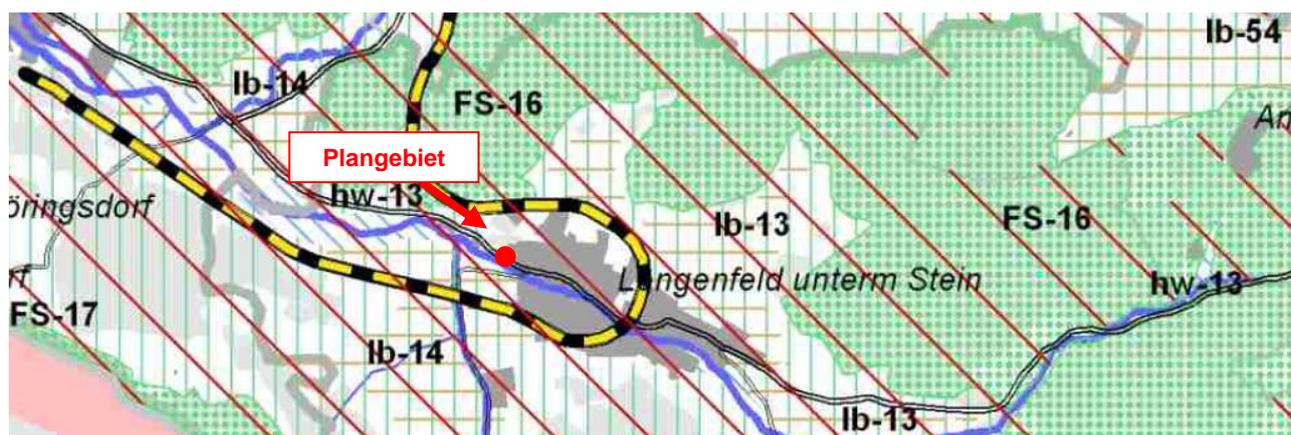
Aus der Karte 4 „Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche“ der 1. Änderung des LEP 2025 geht daher hervor, dass sich der Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Südeichsfeld auf die Flächen der Landgemeinde begrenzt.

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 Schienenverbindungen „Geismar-Lengenfeld unterm Stein – Dingelstädt (G 3-5) durchzogen, welche für die touristische Nutzung erhalten bleiben.



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 Bebauungsplanes ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

8.4. 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-Märkten (unter 500 m² VKF) ausgestattet. Um die langfristige Grundversorgung im Gemeindegebiet sicherzustellen, plant sie, einen Edeka Vollsortimenter neu anzusiedeln und beabsichtigt damit, den in Rede stehenden Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufzustellen.

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

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 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 Lengenfeld unterm Stein, der für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist.

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

8.5. 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.

8.6. Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden

Die Landgemeinde Südeichsfeld geht davon aus, dass durch die Aufstellung des 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 Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB beteiligt.

8.7. Durchführung des Planverfahrens

Die Landgemeinde Südeichsfeld sieht zur Erreichung der im Pkt. 3. und 4. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines 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 Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes anschließend durch die Landgemeinde Südeichsfeld ortsüblich bekannt zu machen. Der 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 Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Bei der Aufstellung des 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 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 / Anlieferzone in Richtung Westen nicht zu befürchten.</i> |
| Nr. 2 | die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung 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 Landgemeinde Südeichsfeld</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 beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. (Der Umweltbericht liegt beim Vorentwurf noch nicht vor.)</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>Grundsätzlich negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind auf Grund der geplanten Ausrichtung des Marktbaukörpers / Anlieferzone in Richtung Westen nicht 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 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>Lebensmittelvollsortimenters fußläufig gut erreichbar; Bushaltestelle (ÖPNV) in direkter 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 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.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz-, Wasser- sowie Denkmalrecht werden durch die Aufstellung des 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.

10. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung liegt für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren wird eine Umweltprüfung sowie artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet.

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

11.1. 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: 258/3 (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. 10.905 m².

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 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.

11.2. 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 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 Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2124 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 Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,0099.

Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. (siehe dazu auch die Erläuterungen unter Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

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 der des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

11.3. 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.

11.4. 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 wurden 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.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche wurden Flächen für folgende Nutzungen vorgesehen:

Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Innerhalb dieser Fläche sollen die notwendigen Entwässerungsanlagen für die Landesstraße L 1003 sowie das geplante Vorhaben installiert werden.

Gehrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Es ist 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 Festsetzung (§3 (2)) planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze überdachte Stellplatzanlagen sowie eine unterirdische Löschwasserzisterne zulässig.

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

In Norden des Geltungsbereiches wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün (SL)“ festgesetzt, in welcher Bodenabtragungen bzw. Aufschüttungen sowie ein Wirtschaftsweg und technische Anlagen zur Hangsicherung zulässig sind, um den geplanten Baukörper und die Stellplätze vor Erdabtragungen / Erdrutschen zu sichern.

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

Im Rahmen des Vorentwurf wurde für den Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein) vorerst nur folgende grünordnerische / landschaftspflegerische Festsetzung getroffen:

§ 4 (2) 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. Des Weiteren ist das Anlegen einer naturbelassenen Versickerungsmulde zulässig.

Im weiteren Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet.

Durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wird der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen Ihrer Zuständigkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.a. konkreten Planverfahren gegeben.

Es wird darum gebeten, die Landgemeinde Südeichsfeld insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu unterrichten, um alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu erlangen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der des 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.

13. 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 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.

Durch den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

14. 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.

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.905 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, zulässige Grundfläche: ca. 6.707m²) | ca. 7060 m ² | = 64,7 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB | ca. 1.575 m ² | 14,4 % |
| Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Schutz- und Leitgrün | ca. 690 m ² | 6,4 % |
| 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 | 14,5 % |
| Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: | ca. 10.905 m² | = 100,00% |

16. 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. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Trinkwassernetz vorgesehen.

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

17. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

18. 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, Juli 2025

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im weiteren Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet.

Durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wird der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen Ihrer Zuständigkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.a. konkreten Planverfahren gegeben.

Es wird darum gebeten, die Landgemeinde Südeichsfeld insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu unterrichten. Zweck der Stellungnahme ist es, der Landgemeinde Südeichsfeld alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.