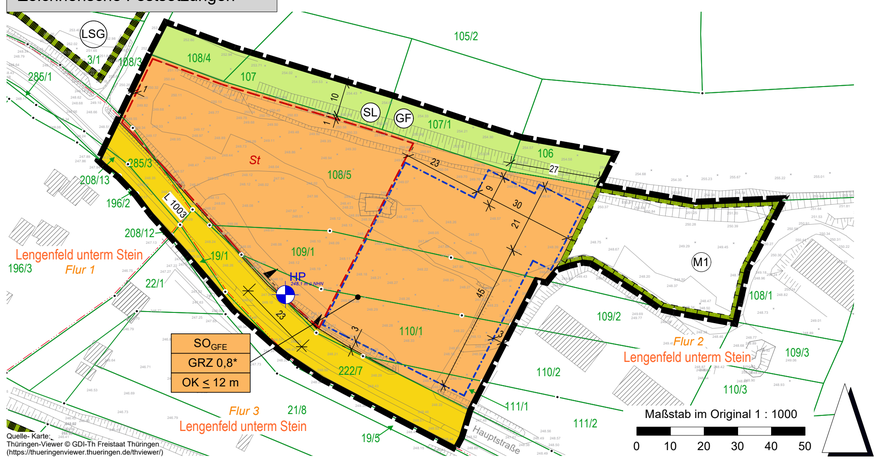
Teil 1 A
Zeichnerische Festsetzungen

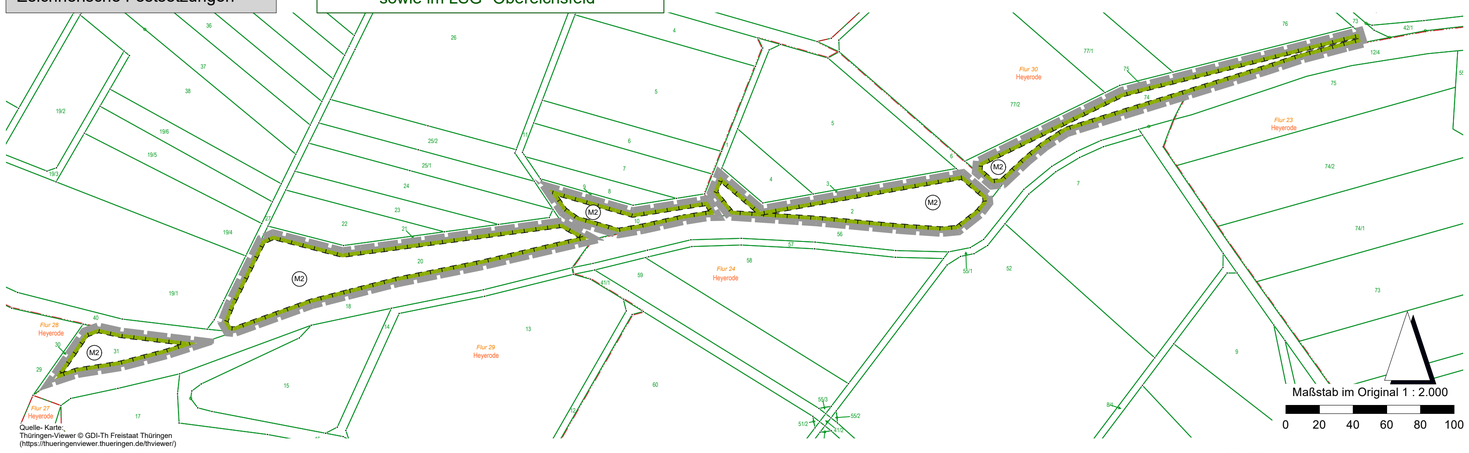
Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Naturpark "Eichsfeld-Hainich-Werratal"



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

Teil 1 B
Zeichnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich 2 befindet sich im Naturpark "Eichsfeld-Hainich-Werratal" sowie im LSG "Obereichsfeld"



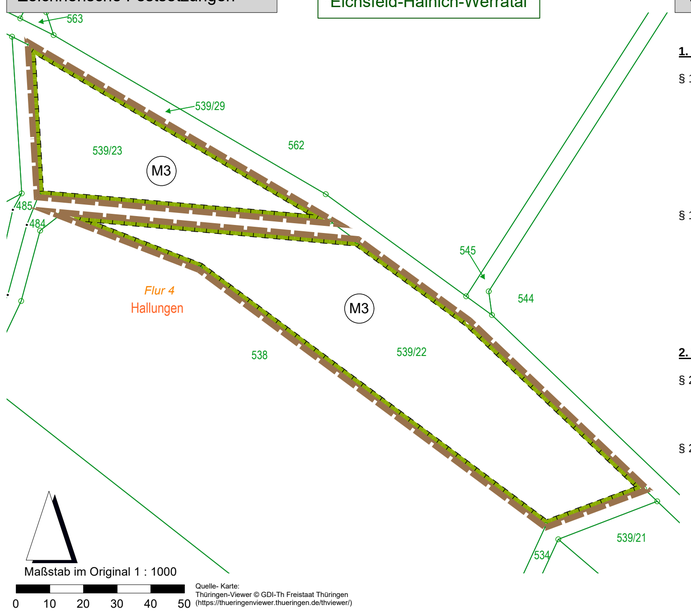
Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/)

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
- 120/47 Flurstücksnummer
- Lengenfeld unterm Stein Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 2 Flurnummer
- 191.6 Höhe über NHN
- Böschung

Teil 1 C
Zeichnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich 3 befindet sich im Naturpark "Eichsfeld-Hainich-Werratal"



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

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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.

§ 1 (2) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf der Planzeichnung im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) mit 0,8 festgesetzt, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 2 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, insbesondere auch die Höhe von Werbeanlagen und Fahnenmasten, festgesetzt als OK, beträgt maximal 12 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. 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).

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (1) – (5) BauNVO)

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlagen etc. bis zu 1m ist zulässig.

4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 4 Im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) sind Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen sowie eine unterirdische Löschwasserzisterne nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

§ 5 (1) Die 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.
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.

§ 5 (2) Innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M1**, ist der vorhandene Gehölzbestand aus Laubbäumen und -sträuchern dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt 1 zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1" ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 5 (3) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 von 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.

§ 5 (4) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M3** in der Gemarkung Hallungen Flurstücke 539/22 und 539/23 (Flur 4) sind gemäß Maßnahmenblatt M3 mindestens 30 standortgerechte Obstbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10–12 cm) mit einem Mindestpflanzabstand von 12 m als Einzelbäume zu pflanzen. Die Grünflächen sind dauerhaft durch eine extensive Beweidung zu pflegen. Das Maßnahmenblatt „M3" ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

6. Festsetzung gemäß § 12 (3a) BauGB

§ 6 Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel (SO$_{GFE}$)
(§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

GRZ* Grundflächenzahl als Höchstmaß i.V.m. Textlicher Festsetzung § 2 (1)

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

GF SL private Grünflächen hier: Schutz- und Leitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

M1 - M3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

LSG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 9 (6) BauGB hier: Landschaftsschutzgebiet "Obereichsfeld"

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1 (GB1) (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 (GB2) Ausgleichsmaßnahme M2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 3 (GB3) Ausgleichsmaßnahme M3

HP Höhenbezugspunkt 248,1 m üNHN

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um die Wüstung Clywenrode. Diese wird als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Freistaates Thüringen geführt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen", (Thüringer Denkmalschutzgesetz, in seiner zur Zeit gültigen Fassung) § 2 Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

2. Altlastverdachtsflächen
Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

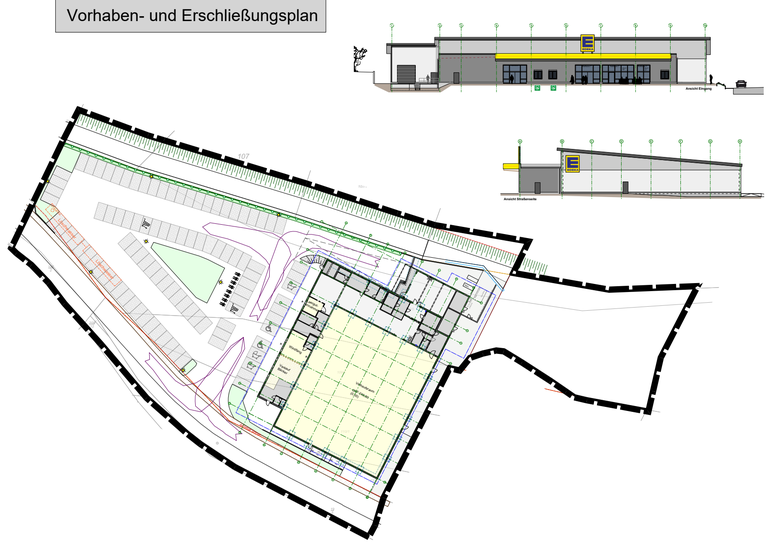
3. Belange des Natur- und des Artenschutzes
Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.
Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02.p.a. vorzunehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste europarechtlich geschützter Tiere (Fledermäuse, Brutvögel)) sowie die Vermeidungs- und Schutzmaßnahme V/S2 (Beeinträchtigungen des Bodens (Verdichtung), der Vegetation (Beschädigung) und der Tiere (Störung) im Zuge der Bauarbeiten) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die entsprechenden Maßnahmenblätter als Anlage zum Umweltbericht sind dabei zu berücksichtigen.

4. Leitungen
Im Zuge von Baumaßnahmen ist zudem die Lage von Erdkabeln und sonstigen Leitungen mit ihren jeweiligen Sicherheits- bzw. Schutzabständen im Vorfeld von Erdarbeiten aufgrund der erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung durch den Grundstückseigentümer / Bauunternehmer durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln und in der Folge zu beachten. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im Baufeld durch Ortung vorzunehmen.

5. Geologische Verhältnisse und Belange
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 6
Verfahrensvermerke

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB**
   Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 30.03.2023
   Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses Im Amtsblatt am 23.08.2025

2. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 (1) / § 4 (1) BAUGB**
   Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt am 23.08.2025
   Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 25.08.2025 bis 30.09.2025
   Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 29.07.2025 bis 01.09.2025

3. **FORMELLE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) / § 4 (2) BAUGB**
   Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB Im Amtsblatt am 20.12.2025
   Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB 29.12.2025 bis 30.01.2026
   Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 19.12.2025 bis 30.01.2026

4. **ERNEUTE BETEILIGUNG GEM. § 4a (3) BAUGB**
   Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB Im Amtsblatt
   Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (3) BauGB
   Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Gemeinde Südeichsfeld, den Unterschrift Siegel

5. **ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS**
   gemäß § 10 BauGB am
   Mitteilung Abwägungsergebnis am

Gemeinde Südeichsfeld, den Unterschrift Siegel

6. **GENEHMIGUNG DER SATZUNG**
   durch den Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis mit Schreiben vom

Gemeinde Südeichsfeld, den Unterschrift Siegel

7. **AUSFERTIGUNG**
   Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain" der Gemeinde Südeichsfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1A, Teil 1B und Teil1C) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Südeichsfeld, den Unterschrift Siegel

8. **IN KRAFT TRETEN**
   Nach Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom in Kraft getreten

Gemeinde Südeichsfeld, den Unterschrift Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande

vom ..... mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....., den ..... Siegel
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Hinweis:
Die gegenüber der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geänderten bzw. ergänzten Plan- und Textteile sind Magenta-farbig gekennzeichnet.

Landgemeinde Südeichsfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain" Ortschaft Lengenfeld unterm Stein

Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000 / 1:2.000	überarbeiteter Entwurf	August 2026

STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.