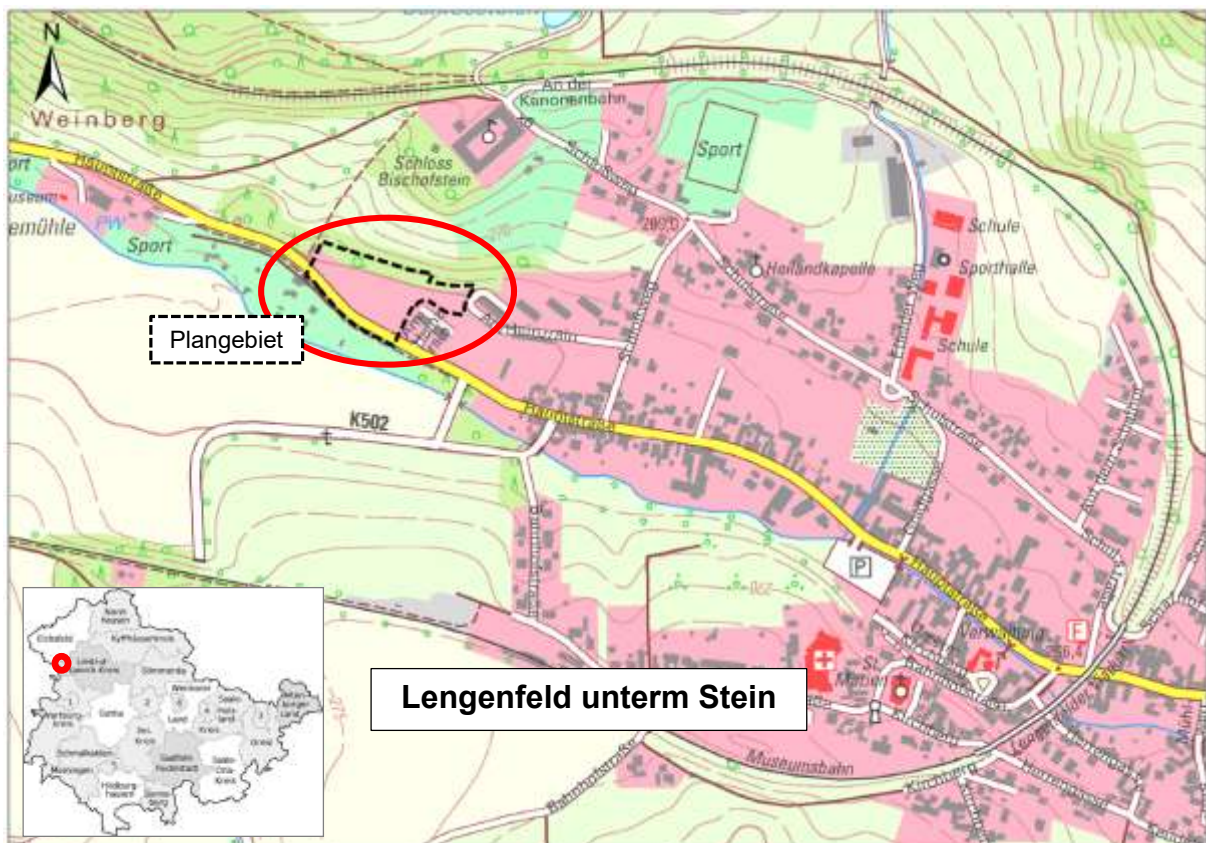


Umweltbericht Begründung Teil II

mit integriertem Grünordnungsplan
und Artenschutzbeitrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ (Ortschaft Lengenfeld unterm Stein)

Landgemeinde Südeichsfeld / Unstrut-Hainich-Kreis / Thüringen



Vorhabenträger:

**Edeka Handelsgesellschaft
Hessenring mbH**

Unter dem Schöneberg, 34212 Melsungen

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise
GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 036 01 / 799 292 - 0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

IMPRESSUM

- Gemeinde:** **Landgemeinde Südeichsfeld**
Hauptstraße 22
99988 Heyerode
- Vorhabenträger:** **Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH**
Unter dem Schöneberg 20
34212 Melsungen
- Bebauungsplan:** **Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR**
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: 03631 / 99 09 19
Mail: info@meiplan.de
Internet: www.meiplan.de
- UB/GOP/ASB:** **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292 - 0
Mail: info@pltweise.de
Internet: www.pltweise.de
- Bearbeitung:** Dipl.-Geogr. Anja Englert
Dipl. Landschaftsökol. Silvia Leise
- Stand:** August 2026
Entwurf

Quellen Titelseite: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: TH-DTK, Aufruf: 01.12.2025) & GDI-TH / TLBG 2025b (Geoportal Thüringen: Liegenschaftskataster [Flurstücke], Aufruf: 22.04.2025) & Planzeichnung 2026 (Plangebiet)

Inhalt

0	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	6
1	EINLEITUNG	11
2	INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	12
3	UMWELTZIELE DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN	14
4	PLAN-ALTERNATIVEN.....	22
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	24
6	PROJEKTWIRKUNGEN	24
7	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE SOWIE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	25
7.1	PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT	25
7.1.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	25
7.1.2	ARTENSCHUTZBEITRAG	31
7.1.3	UMWELTWIRKUNGEN DES VORHABENS	36
7.1.4	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	36
7.1.5	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF	37
7.2	FLÄCHE	37
7.2.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	37
7.2.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	38
7.2.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	38
7.2.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF	38
7.3	BODEN	39
7.3.1	BEWERTUNGSGRUNDLAGE DES SCHUTZGUTES BODEN	39
7.3.2	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	39
7.3.3	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	41
7.3.4	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	42
7.3.5	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF	44
7.4	WASSER.....	44
7.4.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	44
7.4.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	45
7.4.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	45
7.4.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF	45
7.5	KLIMA / LUFT.....	46
7.5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	46
7.5.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	47
7.5.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	47
7.5.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF	48

7.6	LANDSCHAFT	48
7.6.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	48
7.6.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	49
7.6.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	49
7.6.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF.....	49
7.7	MENSCH.....	49
7.7.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	49
7.7.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	50
7.7.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	50
7.7.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF.....	50
7.8	KULTUR- UND SACHGÜTER	50
7.8.1	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	50
7.8.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	51
7.8.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN.....	51
7.8.4	AUSWIRKUNGSPROGNOSE / KOMPENSATIONSBEDARF.....	51
7.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	51
8	KOMPENSATIONSKONZEPT / EINGRIFFSREGELUNG	52
9	INTEGRATION VON VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN IN DIE BAULEITPLANUNG	58
9.1	KONKRETISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN UND LANDSCHAFTSPLANNERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15, 20 UND 25 BAUGB)	58
9.2	MÄßNAHMENBLÄTTER.....	59
10	DARSTELLUNG DER VERWENDETEN VERFAHREN SOWIE AUFGETRETENE SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	68
11	MONITORING.....	68
	KARTE 1: GRÜNORDNUNGSPLAN – BESTAND	69
	KARTE 2: GRÜNORDNUNGSPLAN – PLANUNG.....	70
	QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE LITERATUR	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet	11
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen mit Vorhabengebiet (rot)	15
Abb. 3: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte	17
Abb. 4: Offenlandbiotope (OBK) (gemäß § 30 BNatSchG) im Umfeld des Plangebietes (schwarz)	20
Abb. 5: Schutzgebiete in und um das Plangebiet (schwarz).....	21
Abb. 6: Übersichtsplan zum Landgemeindegebiet Südeichsfeld mit den neun Ortschaften	23
Abb. 7: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)	26
Abb. 8a bis f: Anthropogen überprägte Flächen (versiegelt, befestigt, beeinträchtigt) im Plangebiet	27
Abb. 9a bis d: Naturbelassene Flächen im Plangebiet	28
Abb. 10: Lage der planungsrechtlichen EKIS-Fläche im Verhältnis zum Plangebiet (schwarz).....	30
Abb. 11: Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet (schwarz) und Umgebung	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht	13
Tab. 2: Biotoptypen und Nutzungsstrukturen	29
Tab. 3: Flächenanteile der Biotope, die von der Überlagerung Plangebiet – EKIS-Fläche betroffen sind	31
Tab. 4: Anzahl europäisch geschützter Arten in Thüringen mit Zuordnung nach Artengruppen	34
Tab. 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach TMLNU (2005) - Bestand	54
Tab. 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach TMLNU (2005) - Planung	55
Tab. 7: Externe Kompensation - Bilanzierung.....	56

Hinweis: Die aktuell angepassten / ergänzten Aussagen wurden magentafarben markiert.

0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH als Vorhabenträger hat bei der Landgemeinde Südeichsfeld die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inklusive integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan) beantragt, um auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Edeka-Einkaufsmarktes am westlichen Ortsrand von Lengenfeld unterm Stein im Unstrut-Hainich-Kreis zu schaffen.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für eine fachgerechte Bewertung werden folgende Fachgutachten herangezogen:

- Grünordnungsplan mit umfassender Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des gesamten Naturhaushaltes (integriert in den Umweltbericht) und
- Artenschutzbeitrag (integriert in den Umweltbericht) sowie
- Schallimmissionsprognose Nr. 5977 (PFEIFER 2025).

Schutzgebiete nach §§ 20 ff. und § 32 BNatSchG werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter:

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen gering- bis mittelwertigen Biotope im Bestand (anthropogen überprägter, teilversiegelter Lager-/Parkplatz, Straßen- und Verkehrsbegleitgrün, unversiegelte Feldgehölz- und Grünflächen); seltene, geschützte oder gefährdete Arten sind nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht betroffen	Eingriff kompensierbar / Beachtung schadensbegrenzender Maßnahme für europäisch geschützte Arten
Fläche	Es werden rund 1,2 ha Fläche verbraucht, die allerdings zu einem Viertel bereits im Bestand anthropogen überformt und teil- bzw. vollversiegelt sind.	Flächen(nach-)nutzung eines bereits anthropogen überprägten Geländes
Boden	Allgemeine Bedeutung unversiegelter Böden für den Naturhaushalt; keine Höherstufung auf Grund der Ertragsfähigkeit, der Seltenheit oder des Biotopentwicklungspotenzials; Funktionserfüllungsgrad überwiegend gering, weil Plangebiet bereits anthropogen überformt ist	Eingriff kompensierbar
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen	kein Eingriff
Grundwasser	Allgemeine Bedeutung unversiegelter, versickerungsfähiger Böden für den Naturhaushalt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern	Wechselwirkung zu Boden - Eingriff kompensierbar

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Klima / Luft	Kein Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet im Geltungsbereich. Die auf Grund der Versiegelung bestehenden hohen tageszeitlichen Temperaturschwankungen können sich durch Planvorhaben verstärken (erhöhte Wärmespeicherung und -entwicklung). Durch die Erhöhung des Zielverkehrs kommt es zu Schadstoff- und Lärmemissionen.	Eingriff kompensierbar
Landschaftsbild, Erholungseignung	Das Plangebiet wird durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungsstrukturen (Ortsrandlage: Mehrfamilienhausbebauung, Verkehrswege, Kleingärten, Grünflächen im Umfeld) einerseits und benachbarten, bewaldeten Hangflächen („Schloss- und Weinberg“) andererseits geprägt. Durch die bestehende Nutzung (teilversiegelter Platz, zeitweise als Lagerplatz für Aufschüttungen genutzt) sowie die im Plangebiet gelegene Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Eine Erholungsnutzung ist nicht wahrscheinlich. Durch die Errichtung von Gebäuden bis max. 12 m Höhe sowie das Abstellen von Fahrzeugen kommt es zu Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Allgemeine Bedeutung / Eingriff kann durch Eingrünung minimiert werden.	Eingriff kompensierbar
Mensch	Betriebsbedingte Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen können das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit beeinträchtigen (angrenzende Wohnbebauung).	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter betroffen	kein Eingriff

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Fläche, Grundwasser	Landschaftsbild, Mensch
	Zeichnerische Festsetzungen			
Festsetzung von Baugrenzen und maximaler Gebäudehöhe (OK = ≤ 12 m)		x	x	x
Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1)		x	x	x
Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung (Maßnahmenfläche M1, GF/SL: private Grünfläche mit Schutz- und Leitgrün)		x	x	x
Nachnutzung einer baulich vorbelasteten Fläche (teilversiegelter, provisorischer Park- und Ablagerungsplatz) zur Vermeidung weiteren Boden-/Flächenverbrauchs			x	(x)

Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Fläche, Grundwasser	Landschaftsbild, Mensch
Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen			
Textliche Festsetzungen			
Festsetzung von Baugrenzen und maximaler Gebäudehöhe (OK = ≤ 12 m)		x	x
randliche Eingrünung des Plangebietes (Sichtschutz) durch Anpflanzung von Laubgehölzen (M1: Ergänzung Feldgehölz, GF/SL: Hecke)	x	x	x
Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1)	x	x	x
Übernahme der in der Schallimmissionsprognose enthaltenen Lärm-minderungsmaßnahmen (Punkte 4.5 und 5) in den Durchführungs-vertrag	(x)		x
Hinweise			
Anzeigepflicht für geplante Erdarbeiten Der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten ist dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine <u>denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten</u> durchgeführt werden kann.		x	x
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA			
Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten			
Beachtung geologischer 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 <u>sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert anzuzeigen</u> , damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä. spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben.			
Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen, der ursprüngliche Zustand der Grundflächen ist wiederherzustellen. Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wiederverwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu beachten. Bezüglich Vegetationsschutz wird auf die Anwendung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen	x	x	(x)

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut		
	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Fläche, Grundwasser	Landschaftsbild, Mensch
Artenschutz <u>Bauzeitenregelung</u> zur Vermeidung baubedingter Verluste von europarechtlich geschützten Tieren (Fledermäuse / Brutvögel) Die Entfernung und/oder der Rückschnitt von Gehölzen (Bäume / Sträucher) ist außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) bzw. der Hauptaktivitätszeit (inklusive Schwärmphase) von Fledermäusen und somit gemäß § 39 Abs. 5 in der Frist vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes 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.	x		
Grundsätzliche Berücksichtigung weiterer umweltbezogener Gesetze und Richtlinien:			
Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (siehe Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrWG).	(x)	x	(x)
Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (TLU 1996) auf dem Grundstück zurückzuhalten und großflächig zu versickern bzw. zu verdunsten.		x	

x = Maßnahme für Schutzgut wirksam

Die Eingriffsbilanzierung für die beeinträchtigten Schutzgüter in dem 11.600 m² großen Plangebiet erfolgt nach der Biotopwertmethode des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005).

Es sind Maßnahmen zur Eingrünung / Gehölzpflanzungen im Plangebiet vorzusehen, um die entstehenden Beeinträchtigungen zu minimieren.

Nach Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein Wertpunktdefizit von -212.030 Punkten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen Lückenbepflanzungs- und Entbuschungsmaßnahmen ehemaliger Streuobstbestände durchgeführt. Nach Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein **geringfügiges rechnerisches Wertpunktdefizit von -2.365 Punkten**. Da durch die gezielte Pflanzung auch eine funktionale Aufwertung der umliegenden Bereiche erfolgt und das verbleibende Kompensationsdefizit weniger als 1 % beträgt, wird dieses aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar angesehen. Die ökologische Funktion der langfristigen Erhaltung der Triftlandschaft mit ihrem halboffenen Charakter sowie ihren wertgebenden Habitatstrukturen kann durch das rechnerische Bilanzierungsverfahren nicht vollständig abgebildet werden. Die vorgesehene Maßnahme trägt jedoch wesentlich zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung dieser kulturhistorisch geprägten Landschaftsstruktur und

ihrer Lebensraumfunktionen bei. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Maßnahmen den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend kompensieren.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzbeitrag) unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppen Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Vögel (Frei- und Gehölzbrüter) wurde dargelegt, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen im Durchführungsvertrag.

1 Einleitung

In der zur Landgemeinde Südeichsfeld gehörenden Ortschaft Lengenfeld unterm Stein plant die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH als Vorhabenträger den Neubau eines Edeka-Einkaufsmarktes. Die für den Bau des Marktes vorgesehenen Flurstücke (208/13 und 285/3 [Flur 1]; 106, 107, 107/1, 108/4, 108/5, 109/1, 110/1, 111/1 und 222/7 [Flur 2] sowie Flurstück 19/1 in der Flur 3 der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein) befinden sich gemäß § 34 BauGB außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Deshalb beantragte der Vorhabenträger bei der Landgemeinde Südeichsfeld die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inklusive integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan), um auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lengenfeld unterm Stein und umfasst neben einer geschotterten Brachfläche auch die benachbarten Ruderalfluren und Gehölzbestände (Abb. 1), die sich jenseits der Geltungsbereichsgrenzen nach Norden bzw. (Nord-)Westen fortsetzen. Während im Süden eine südlich der Landesstraße 1003 verlaufende Kleingartenanlage das Plangebiet begrenzt, schließen sich östlich die (Garten-)Grundstücke zweier Mehrfamilienhäuser an. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **11.600 m²**.



Abb. 1: Überblick über das Plangebiet

Quellen: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 01.12.2025) & GDI-TH / TLBG 2025b (Geoportal Thüringen: Liegenschaftskataster [Flurstücke], Aufruf: 08.12.2025) & Planzeichnung 2026

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bauleitpläne zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 11 BNatSchG werden im Rahmen der Bebauungsplanung die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen dargestellt. Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG besteht für die Erstellung von Grünordnungsplänen eine so genannte „Kann-Regelung“.

Die Darstellung der konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege inklusive Eingriffsbilanzierung erfolgt vorliegend integriert im Umweltbericht, so dass eine inhaltliche Wiederholung (Schutzgutdarstellung und -bewertung) vermieden wird.

Neben der Berücksichtigung des § 1a BauGB (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind nachfolgende Untersuchungen / Gutachten zu erstellen bzw. Stellungnahmen auszuwerten und im Ergebnis in den Umweltbericht zu integrieren:

- Artenschutzbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. europäisch geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG – integriert im Umweltbericht),
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung,
- Schallimmissionsprognose Nr. 5977 (PFEIFFER 2025).

2 Inhalt und Ziele der Planung

In § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

Dies ist nach Ansicht der Landgemeinde Südeichsfeld bei dem Plangebiet für den Edeka-Neubau am westlichen Ortsrand von Lengenfeld der Fall.

Die Gründe sind in der städtebaulichen Begründung (Teil I) enthalten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan, da der Vorhabenträger ein vorhabenbezogenes Nutzungskonzept nachweisen kann.

Folgende Planungsparameter (relevante Wirkgrößen) sind für die Erstellung des Umweltberichtes von besonderer Bedeutung (inklusive Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag):

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO_{GFE}, gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO): 80 % (GRZ 0,8 - mit max. Überschreitung bis GRZ 0,95 gemäß § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO),
- maximale Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude, OK): ≤ 12 m (zulässige Überschreitung festgesetzter OK durch Anlagen techn. Gebäudeausrüstung bis max. 2,50 m),
- die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlage etc. bis zu 1 m ist zulässig.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m²)	Planung (m²)**
Laubgebüsch - davon: EKIS-Anteil	5.089 2.497*	
provisorischer Parkplatz - davon: Platzfläche (befestigt, teilversiegelt - Splitt) - davon: EKIS-Anteil - davon: Zufahrt (versiegelt)	2.299 2.281 (1.098*) 18	
Straßenkörper mit Nebenanlagen - davon: Straße, Rad-/Fußweg (versiegelt) - davon: Bankett (geschottert) - davon: Straßenbegleitgrün (unversiegelt) - davon: Straßenbegleitgrün (Straßengraben, teilversiegelt)	1.575 1.171 145 134 125	1.575 1.171 145 134 125
Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (beeinträchtigt, Platzränder) - davon: EKIS-Anteil	483 447*	
Laubbaumreihe	460	
Verkehrsbegleitgrün - davon: EKIS-Anteil	1.159 453*	
Grünland - davon: EKIS-Anteil	669 212*	
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - davon: max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ: 0,8) - davon: nicht überbaubare Grundstücksfläche		7.060 6.707 353
private Grünflächen - davon: versickerungsoffener Bewirtschaftungsweg (60 %) - davon: Heckenpflanzung (40 %)		1.385 831 554
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Maßnahmenfläche M1 (Erhaltung Feldgehölz und Ergänzungspflanzungen)		1.580
Gesamt - davon: EKIS-Anteil innerhalb des Plangebietes (gesamt)*	11.600 4.707*	11.600 -

* eigene Berechnungen auf Grundlage von TLUBN 2025a (Kompensationsmaßnahmen [EKIS]) i. V. m. LRA UH_UNB 2025

**Quellen: städtebauliche Begründung Teil 1 i. V. m. Planzeichnung 2026 (Planung)

3 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, unter Berücksichtigung des so genannten Flächenrecyclings.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bei einer Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten sind nach § 1a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

► In die Umweltprüfung eingestellt und in den Umweltbericht integriert wird der Grünordnungsplan (inkl. Eingriffsregelung nach § 13 ff. i. V. m. § 18 BNatSchG) sowie ein Artenschutzbeitrag.

Weitere zu berücksichtigende Umweltziele und -belange aus Fachplanungen und -gesetzen sowie ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan sind nachfolgend dargestellt, die detaillierten Umweltziele sind den genannten Gesetzen und Planungen zu entnehmen.

b) Regionalplan Nordthüringen (RP NT)

Im Regionalplan Nordthüringen (RPG NT 2012) ist die Landgemeinde Südeichsfeld, zu der Lengenfeld u. St. als Ortsteil gehört, als Grundzentrum ausgewiesen.

► Das Plangebiet selbst liegt im Unschärfebereich zwischen der als grau wiedergegebenen Siedlungsfläche und dem angrenzenden Übergangsbereich zur offenen Landschaft (Abb. 2).

► Am Südrand des Plangebietes verläuft eine sonstige Straßenverbindung (L 1003 – „Hauptstraße“).

► Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Eichsfeld“.

Durch das in Rede stehende Vorhaben zum Neubau eines Edeka-Marktes werden keine negativen Auswirkungen auf das genannte Vorbehaltsgebiet erwartet.

► Während sich nördlich ein Vorranggebiet für Freiraumsicherung (FS-16: Muschelkalkhänge von Großbartloff bis Faulungen und Rollsberg, Heiligenberg, Feuerkuppe) befindet, liegt westlich ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (hw-13: Frieda von der Landesgrenze Hessen / Thüringen bis zur Quelle mit Zufluss der Rosoppe). Durch die räumliche Entfernung zum Plangebiet sind hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Umweltrelevante Vorgaben des Regionalplanes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

► In die Umweltprüfung eingestellt und in den Umweltbericht integriert wird der Grünordnungsplan (inklusive Eingriffsregelung nach § 13 ff. i. V. m § 18 BNatSchG) sowie ein Artenschutzbeitrag.

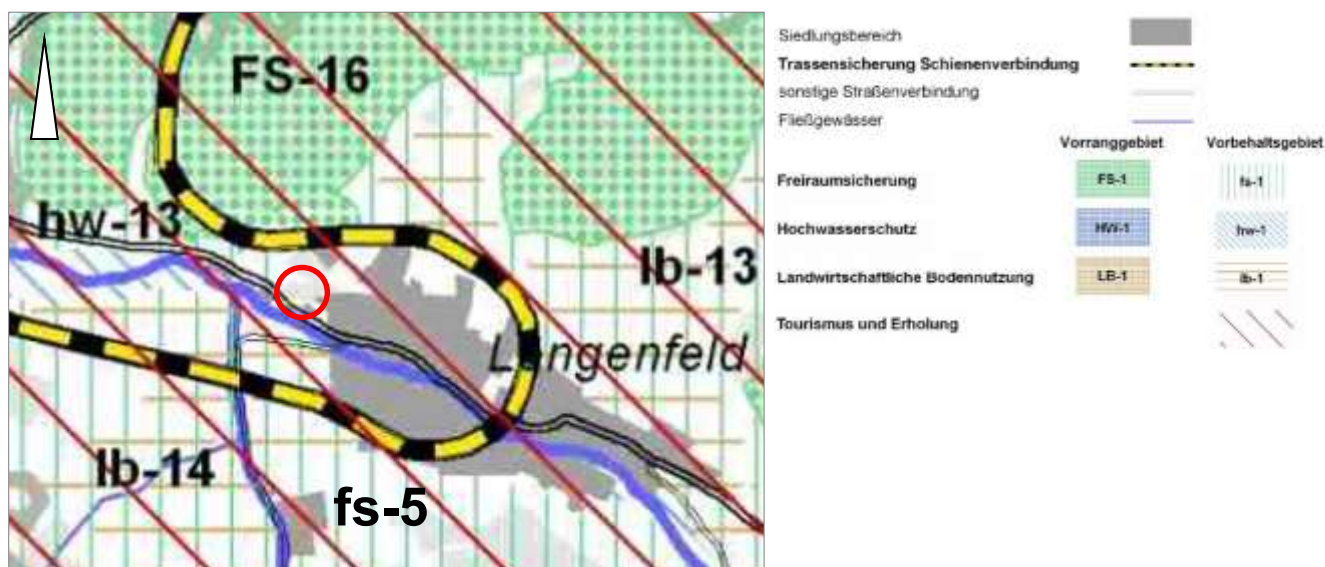


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen mit Vorhabengebiet (rot)

FS-16 = Muschelkalkhänge von Großbartloff bis Faulungen und Rollberg, Heiligenberg, Feuerkuppe (Vorranggebiet); fs-5 = Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werra (Vorbehaltsgebiet); hw-13 = Frieda von der Landesgrenze Hessen / Thüringen bis zur Quelle mit Zufluss der Rosoppe (Vorbehaltsgebiet); lb-13 = östlich Lengenfeld/Stein (Vorbehaltsgebiet); lb-14 = von Geismar bis westlich Lengenfeld/Stein (Vorbehaltsgebiet); Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung = Eichsfeld
Quelle: RPG NT 2012 (Raumnutzungskarte Westblatt, Ausschnitt [ergänzt])

c) Flächennutzungsplan

Die Landgemeinde Südeichsfeld, zu der die Ortschaft Lengenfeld unterm Stein gehört, besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Allerdings beabsichtigt die Landgemeinde Südeichsfeld nach dem Abschluss der Gebietsreform im Januar 2024 nun auch das Planverfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte (neue) Gemeindegebiet zeitnah einzuleiten.

Der planungsrechtliche „Regelfall“ der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus einem wirksamen Flächennutzungsplan) bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im so genannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB würde allerdings eine zeitnahe Umsetzung des Investitionsvorhabens nicht zulassen. Auch die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 2b BauGB ist für die anstehende Planungsaufgabe planungsrechtlich nicht möglich, da es sich bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht um Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB handelt.

Da die Landgemeinde Südeichsfeld hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nur mit grundlegendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer, etc.) sowie kleinflächigen Edeka-Märkten (unter 500 m² VKF) ausgestattet ist, soll ein Edeka Vollsortimenter angesiedelt werden, um die langfristige Grundversorgung im Gemeindegebiet sicherzustellen.

Die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan erfolgen. Demnach besteht für Gemeinden die Möglichkeit zur vorgezogenen Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes (vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes), wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes 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 auf Grund 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 der Ortschaft 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 Abs. 3 BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

d) Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplanes „Unstrut-Hainich Nordwest“ aus dem Jahr 2000 (PLT 2000), der für insgesamt sieben Verwaltungseinheiten erarbeitet wurde – darunter die Verwaltungsgemeinschaft Hildebrandshausen/Lengenfeld unterm Stein, zu der die Gemeinde Lengenfeld bis November 2011 gehörte. Demnach umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vor allem Siedlungs- und Naturflächen.

e) Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Plangebietes als großflächigem Einzelhandelsstandort kommt es einerseits zu erhöhtem Verkehrslärm durch den anfallenden Kunden- und Lieferverkehr. Andererseits sind Einkaufswagen, (Waren-)Be- und Entladungsvorgänge, das Rangiergeschehen, Lkw-Kühlanlagen und Gebäudetechnik als weitere Lärmquellen zu nennen. Als Vorbelastung ist die südlich am Plangebiet vorbeiführende L 1003 zu werten, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.239 Kfz/24 h (davon 3,2 % Schwerverkehrsanteil) aufweist (TLBV 2023).

Als schutzwürdig gegenüber den oben genannten Lärmimmissionen sind insbesondere die östlich des Plangebietes bereits vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser einzustufen. Um sicherzustellen, dass durch die geplante Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (PFEIFER 2025). Diese sollte prüfen, ob der Betrieb die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (Abb. 3) einhält. Die Prognose ergab, dass durch das Planvorhaben keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, so dass die Landgemeinde Südeichsfeld davon ausgehen kann, 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 in den Punkten 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 (PFEIFER 2025).

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

► Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die in der Schallimmissionsprognose herausgestellten Maßnahmen umzusetzen.

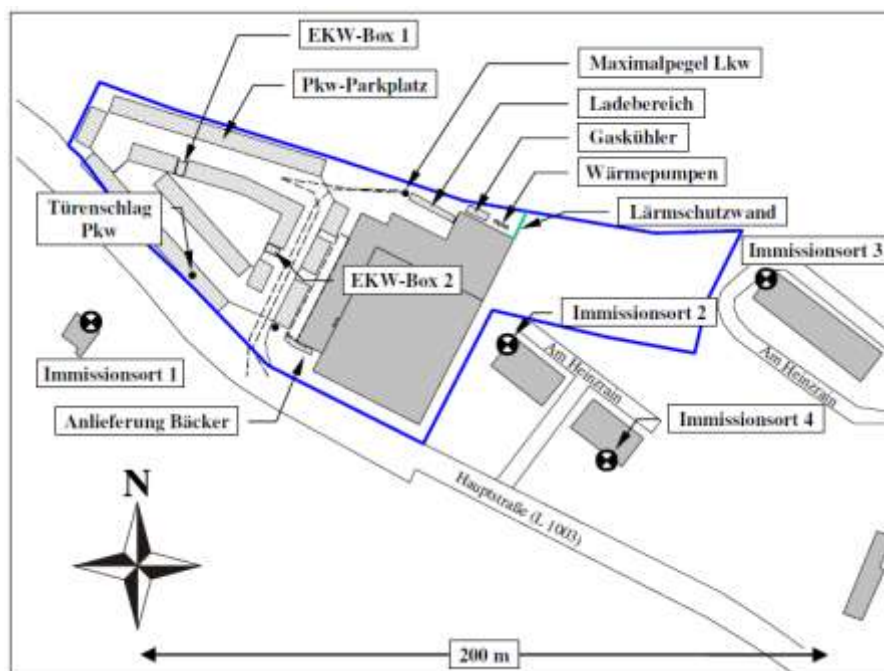


Abb. 3: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte

Quelle: PFEIFER 2025

f) Wasser / Gewässerschutz

Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind vom Planvorhaben nicht betroffen, weil sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Fließgewässer befinden. Etwa 50 m südlich des Geltungsbereiches fließt die Frieda als Gewässer 2. Ordnung in Ost-West-Richtung zur Werra (Gewässer 1. Ordnung) hin. Das Fließgewässer ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Der betrachtete Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Hainich-Dün-Hainleite“ befindet sich etwa 450 m nordwestlich (GDI-TH & BKG 2025: Wasser- und Heilquellenschutzgebiete).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. Das per Rechtsverordnung festgelegte „Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Frieda von Lengenfeld unterm Stein bis zur Landesgrenze Thüringen / Hessen“ befindet sich zwischen 20 und 50 m südlich im Bereich der Frieda (GDI-TH & BKG 2025: Überschwemmungsgebiete).

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (TLU 1996) sind zu beachten.
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind bei der Bauausführung die anerkannten Regeln der Technik anzuwenden.
- Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht bzw. auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

g) Abfälle / Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind nach Auskunft der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises keine Altlastverdachtsflächen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (siehe Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrGW)

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht.

h) Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

Besondere Zielvorgaben bzgl. Anwendung und Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz werden nicht erhoben.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- keine Betroffenheit.

i) Kulturdenkmale

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Allerdings sind aus der Umgebung des Plangebietes 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.) und Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) bzw. Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden (siehe städtebauliche Begründung - Teil 1).

In Bezug auf mögliche Bodenfunde besteht die Anzeigepflicht gemäß § 16 ThürDSchG.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

► Verankerung der Hinweispflicht im Umweltbericht.

j) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope

► Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Werratal“ (85.800 ha, vgl. Abb. 5).

Die entsprechende Naturpark-Verordnung steht dem Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 20 bis 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sowie §§ 28 und 29 BNatSchG (Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile). Allerdings ist das Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“ (38.503 ha) weniger als 10 m in westlicher Richtung entfernt (Abb. 5).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden, allerdings befinden sich entsprechende Bereiche im westlichen und nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches (vgl. Abb. 4):

- 4211 = Trocken-/Halbtrockenrasen, basiphil (100 %)
- 4731 = Geschützte Staudenflur, trockenwarm (55 %) / 6214 = Sonstiges Feldgehölz, naturnah (35 %) // 8101 = Geschützte Lockergesteinsgruben und Steinbrüche mit Bewuchs < 30 % (10 %)
- 4731 = Geschützte Staudenflur, trockenwarm (100 %)
- 6550 = Streuobstbestand auf stark verbuschtem Unterwuchs (100 %)
- 6510 = Streuobstbestand auf Grünland, Unterwuchs (100 %)
- 6510 = Streuobstbestand auf Grünland, Unterwuchs (80 %) // 6550 = Streuobstbestand auf stark verbuschtem Unterwuchs (20 %)
- 3213 = Binsensumpf (100 %)
- 2513 = Kleine Standgewässer (< 1 ha), strukturarm (100 %)



Abb. 4: Offenlandbiotope (OBK) (gemäß § 30 BNatSchG) im Umfeld des Plangebietes (schwarz)

Quellen: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 08.12.2025) & Planzeichnung 2026 (Plangebiet) & TLUBN 2025a (Naturschutz: Offenlandbiotope, Shapefile-Download: 08.12.2025)

k) Schutzgebiete nach Waldrecht

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden. Die nächstgelegenen Forstflächen (GDI-TH & BKG 2025: Forst - Waldflächen) liegen knapp 200 m in nordwestlicher Richtung entfernt. Schutzgebiete nach Waldrecht (§ 12 BWaldG i. V. m. § 9 ThürWaldG) sind von der Planung nicht berührt.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Waldflächen sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

l) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / der europäischen Vogelschutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und/oder Vogelschutzrichtlinie von der Planung betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, gemäß § 32 BNatSchG, sind (Abb. 5):

- FFH-Gebiet Nr. 21 „Muschelkalkhänge von Großbartloff bis Faulungen“ (DE 4727-301, 764 ha, etwa 200 m nördlich) und
- SPA-Gebiet Nr. 13 „Südliches Eichsfeld“ (DE 4727-420, 1.967 ha, etwa 200 m nördlich).

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Schutzgebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.



Abb. 5: Schutzgebiete in und um das Plangebiet (schwarz)

Quelle: GDI-TH & BKG 2025 (Thüringen-Viewer: Orthophotos [Luftbild] Farbe & Schutzgebiete [ergänzt], Aufruf: 05.12.2025) & Planzeichnung 2026 (Plangebiet)

m) (Europäischer) Artenschutz

Im Gegensatz zur Berücksichtigung des Artenschutzes als einfachem Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) werden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Baugesetzbuch nicht genannt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung jedoch zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz“ entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (nach SCHARMER & BLESSING 2009).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- (1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Berücksichtigung von „Tieren“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (ohne europäisch geschützte Arten).
- Artenschutzbeitrag im Sinne von § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten (Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie). Unter Anwendung von schadensbegrenzenden Maßnahmen ist zum derzeitigen Plan- und Kenntnisstand auszuschließen, dass durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen aus der o. g. Beurteilung sind in den Bebauungsplan sowie nachfolgende Planverfahren zu integrieren.
- Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

4 Plan-Alternativen

Die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH als Vorhabenträger beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der zur Landgemeinde Südeichsfeld gehörenden Ortschaft Lengenfeld unterm Stein. Neben einer ca. 1.450 m² großen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke) ist auch ein Backshop mit Kaffeeausschank (70 m²) vorgesehen.

Die derzeitige, eher kleinteilige Versorgungsstruktur innerhalb der Landgemeinde Südeichsfeld zeichnet sich durch eine sehr ungleichmäßige Verteilung in der Fläche aus und wird vor allem durch grundlegendes Lebensmittelhandwerk geprägt. Von den insgesamt neun Ortschaften der Landgemeinde weisen vier Orte keine Einkaufsmöglichkeit auf, während sich auf die übrigen fünf Ortsteile vier Bäcker, drei Fleischer, ein Getränkemarkt und zwei kleinflächige Edeka-Märkte (< 500 m²) für insgesamt 6.419 Einwohner (Ende 2024) verteilen (Abb. 6). Zwei weitere (Kleinst-)Edeka-Märkte wurden 2022 (Lengenfeld unterm Stein: 48 m² Verkaufsfläche) bzw. 2025 (Faulungen: 80 m²) geschlossen.

Während der bundesweite Durchschnitt für die Verkaufsfläche von Lebensmitteln pro Einwohner bei derzeit 0,44 m² liegt, beläuft er sich in der Landgemeinde Südeichsfeld auf lediglich 0,15 m² pro Einwohner, was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt (siehe städtebauliche Begründung - Teil 1).

Durch die Bundesstraße B 249 wird das Gemeindegebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich „geteilt“. Während sich die meisten der oben erwähnten Versorgungseinrichtungen im Südteil der Gemeinde befinden, ist die Versorgung der im Nordteil lebenden Einwohner (ca. ein Drittel der Gesamtbevölkerung) mit Waren des täglichen Grundbedarfs durch zwei Bäcker und einen Getränkemarkt derzeit nicht in ausreichendem Maße gesichert (Abb. 6).

Dabei hat sich die Situation durch die Schließung des Faulunger Edeka-Marktes (aus Altersgründen) zum 01.09.2025 noch weiter verschärft. Deshalb soll in der drittgrößten Ortschaft der Landgemeinde ein moderner und gut ausgestatteter Lebensmittelmarkt errichtet werden (siehe städtebauliche Begründung - Teil 1).

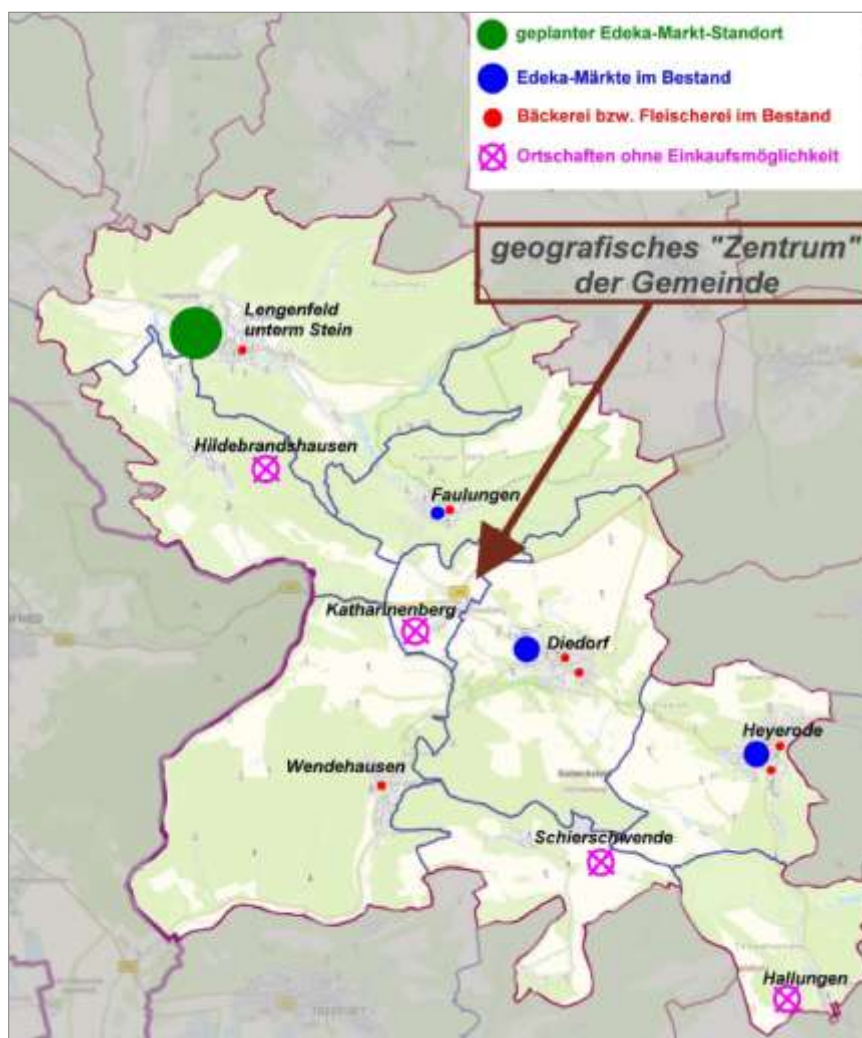


Abb. 6: Übersichtsplan zum Landgemeindegebiet Südeichsfeld mit den neun Ortschaften

Quelle: städtebauliche Begründung - Teil 1

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 Nahversorgungsbereich erreichen,
- darüber hinaus würden durch die geringe räumliche Entfernung zu den Einzugsbereichen der zwei noch im Bestand befindlichen Edeka-Märkte in Diedorf und in Heyerode 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) 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,
- der Standort liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 1003.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es vergleichbare geeignete Standorte in zentraler Lage bzw. innerhalb der Ortslage von Lengenfeld unterm Stein nicht zur Verfügung stehen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen (Zufahrten, Brach-, Gehölz- und Ruderalflächen, Grünland) in ihrer bisherigen Nutzung weiterbestehen. Es ergäben sich weder Veränderungen bezüglich der Beeinträchtigung der Schutzgüter, noch Verluste von Bodenfunktionen durch Überbauung / Nutzungsveränderung oder Funktionsverluste im Wasserhaushalt oder Verluste von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem käme es nicht zu einem weiteren Flächenverbrauch bzw. Flächenumnutzung oder zu zusätzlichen Lärmimmissionen durch Quell- und Zielverkehr.

6 Projektwirkungen

Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich bei Baumaßnahmen angenommen werden:

- Baubedingte Auswirkungen: Baubetrieb, (Zwischen-)Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm- und Lichtemissionen, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.
- Anlagebedingte Auswirkungen: Bodenversiegelung, Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung / Flächenentzug, Dämme / Auftragsböschungen, Geländeeinschnitte, Gewässerverlegung, Trennwirkung (Verlust, Zerschneidung oder Verinselung von Tier- und Pflanzenlebensräumen), Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung und / oder Grundwasserverschmutzung etc.
- Betriebsbedingte Auswirkungen: Emissionen (Gas / Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Barrierewirkungen / Trenneffekte, Tierkollisionen, Veränderung des Bestandsklimas (Mikroklimas), Abwasser, Müll etc.

Für die einzelnen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt im Anschluss eine kurze Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation vor Ort. Danach werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (potenzieller, überwiegend vermuteter) nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

7.1 Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

7.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Potenziell Natürliche Vegetation (PNV)

Das Planvorhaben wird innerhalb des Naturraumes „Werrabergland-Hörselberg“ (Naturraum 3.3 nach HIEKEL et al. 2004) realisiert. Nach BUSHART & SUCK (2008) würde sich ohne direkten Einfluss des Menschen auf die Vegetationsentwicklung als Potenzielle Natürliche Vegetation Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald (örtlich auch Orchideen-Buchenwald oder Blaugras-Buchenwald, stellenweise mit Eibe – Einheit F34) entwickeln.

Reale Vegetation

In der realen Vegetation des Plangebietes finden sich keine Elemente der Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV). Die weitere Beschreibung der realen Vegetation erfolgt bei der nachfolgenden Darstellung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen.

Geschützte Arten nach BNatSchG bzw. Arten der Roten Listen Deutschlands und Thüringens sind im Plangebiet nicht bekannt. Sie sind auf Grund der im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten.

Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen werden in Karte 1 (siehe Anhang: Grünordnungsplan - Bestand) dargestellt sowie nachfolgend zunächst verbal beschrieben und anschließend tabellarisch aufgelistet (Tab. 2, inklusive Bewertungseinstufung). Die Aufnahme der aktuellen Bestandssituation im Plangebiet erfolgte im Rahmen mehrerer (Orts-)Begehungen am 02.05.2023, 16.08.2023, 07.09.2023, 11.09.2023 und 26.09.2023. Als methodische Anleitung diente die „Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens“ (TLUBN 2024b). Die Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bilden „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) und „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999). Die Bewertungsstufen reichen von 0 Punkten (ohne Biotopwert, versiegelt) bis 55 Punkte (maximaler Biotopwert).

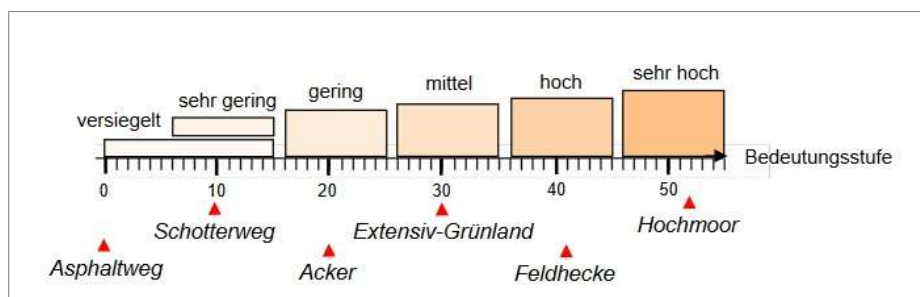


Abb. 7: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)

Quelle: TMLNU 2005

Das Plangebiet befindet sich am Westrand von Lengenfeld unterm Stein, einer von insgesamt acht Ortschaften der Landgemeinde Südeichsfeld. Auf dem Luftbild (Abb. 1) sind innerhalb des betrachteten Geltungsbereiches verschiedene Biotop- und Nutzungsstrukturen erkennbar. Der zentrale Teil wird von einem befestigten, unversiegelten Platz dominiert. Nördlich davon schließen sich umfangreiche Gehölzstrukturen an, die möglicherweise durch Sukzession entstanden sind und in den Randbereichen deutlich lichter werden, wodurch der Unterwuchs sichtbar wird. An den Rändern des Plangebietes (Nordwestecke, Osten, Süden) befinden sich weitere Grünflächen; am Südrand ist zusätzlich eine straßenbegleitende Baumreihe erkennbar. Südlich der Baumreihe bildet die Landesstraße 1003 zusammen mit dem straßenbegleitenden Rad- bzw. Fußweg und den angrenzenden Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün, Straßengraben) den Abschluss des Plangebietes. Die direkt an den Nordrand des Platzes grenzenden Bereiche weisen verschiedene Veränderungen – möglicherweise in Form von Ablagerungen – auf, die einer zunächst nicht bestimmbar Nutzung unterliegen.

Die ersten Eindrücke aus dem Luftbild – einerseits anthropogen überprägte, (teil-)versiegelte Flächen und andererseits weitgehend naturbelassene Bereiche – bestätigten sich auch im Rahmen der Ortsbegehungen. Demnach kann der zentrale Teil des Geltungsbereiches als platzartige sonstige Verkehrsfläche (Biototyp: B9290 020) eingestuft werden, die auf Grund ihrer wassergebundenen Deckschicht als teilversiegelt zu charakterisieren ist und zumindest zeitweise als provisorischer Park- und/oder Lagerplatz dient (Abb. 8a). Während die östliche Zufahrt ebenfalls eine wassergebundene Deckschicht (Splitt) aufweist, ist die westliche Platzzufahrt durch eine Asphaltdeckschicht vollversiegelt (Biototyp: B9219 010 - sonstige Straßenverkehrsfläche, Versiegelung hoch, Abb. 8b). In südlicher Richtung wird der Platz durch eine zwischen 2004 und 2008 gepflanzte Laubbaumreihe (Biototyp: B6312) begrenzt, die im Unterwuchs Verkehrsbegleitgrün aufweist (Biototyp: B9280, Abb. 8a: linker Bildrand). Diese Baumreihe setzt sich westwärts der asphaltierten Zufahrt bis zur Plangebietsgrenze fort. Das Verkehrsbegleitgrün im Unterwuchs reicht in Richtung Straße bis in den Straßengraben, an den sich südwärts die asphaltierte Landesstraße 1003 (Biototyp: B9212 - Hauptstraße, versiegelt, Abb. 8c linker Bildhintergrund) anschließt. Die dem Straßenkörper zugehörigen Bänke (Biototyp: B9219 020 - sonstige Straßenverkehrsflächen, Teilversiegelung) sind geschottert und damit teilversiegelt. Zusammen mit dem parallel zur Straße geführten, ebenfalls asphaltierten Rad- bzw. Fußweg (Biototyp: B9216 - Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege [versiegelt]) und den angrenzenden Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün, Straßengraben) bildet die L 1003 den Südrand des Plangebietes. Der Straßengraben (Biototyp: B9280 020 - Verkehrsbegleitgrün, Versiegelung mäßig) weist neben den befestigten und begrünten Grabenwänden auch mit Pflastersteinen eingefasste und weitgehend versiegelte Bereiche auf (Zu-

und Abläufe der Verrohrungen innerhalb der drei Grabenquerungen - Abb. 8c) und wird deshalb als teilversiegelt eingestuft.



Abb. 8a bis f: Anthropogen überprägte Flächen (versiegelt, befestigt, beeinträchtigt) im Plangebiet

Foto a: Blick über den Westteil des mit wassergebundener Decke befestigten Platzes, der zeitweise auch als Park- und Lagerplatz dient - linker Bildrand: straßenbegleitende Laubbaumreihe, dahinter die Landesstraße 1003, rechter Bildrand: nördlich angrenzende Gehölzstrukturen --- Foto b: vollversiegelte westliche Platzzufahrt (rechts vorn, Blickrichtung nach Osten) --- Foto c: neben der Straße verlaufender Graben mit befestigten und begrünten Grabenwänden (links) sowie gepflastertem Rohrzulauf --- Fotos d: vegetationsloser und teilweiser südwärts geneigter Rohbodenstandort am Nordrand des Platzes - linkes Bild: Draufsicht auf die leicht geneigte Hangfläche, rechtes Bild: Blick entlang des gesamten Rohbodenstandortes --- Foto e: (Trocken-)Gehölzhaufen am Platznordrand - im linken Bildhintergrund die benachbarte Rohbodenfläche (siehe Fotos d) --- Foto f: Bauschuttalagerungen am nördlichen Platzrand mit den angrenzenden Gehölzstrukturen im Bildhintergrund
Quellen: eigene Aufnahmen Planungsbüro Dr. Weise vom 02.05.2023 (Fotos b & f), 09.07.2023 (a), 16.08.2023 (e), 11.09.2023 (c, d-rechts) und 26.09.2023 (d-links)

Am nördlichen Rand des befestigten Platzes befinden sich mehrere Bereiche (vgl. Abb. 8d bis f), wo die natürlichen Biotopstrukturen auf Grund von anthropogenen Einflüssen beeinträchtigt sind. Diese Areale werden als Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (B9392) eingestuft und umfassen neben einem Rohbodenstandort, der einen leicht geneigten Hang (Abb. 8d links) und den davor gelegenen Hangfußbereich umfasst, wo sich offenbar häufig Wasser sammelt und länger steht (siehe deutliche erkennbare Trockenrisse in Abb. 8d rechts), auch zwei Ablagerungsbereiche. Während der Gehölzhaufen mit umfänglichen Trockenholzablagerungen in der Landschaft deutlich sichtbar ist (Abb. 8e), waren die östlicher gelegenen Bauschuttablagerungen nur während Maibegehung 2023 deutlich erkennbar (Abb. 8f); bei den Begehungen im Sommer waren die Erdhaufen dagegen bereits mit Vegetation überwachsen.



Abb. 9a bis d: Naturbelassene Flächen im Plangebiet

Foto a: Blick auf das Feldgehölz im nördlichen Geltungsbereich mit hoch aufragenden Bäumen im Hintergrund --- Foto b: frisch gemähte Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich - linker Bildrand: angrenzendes Gartengrundstück, rechte Seite vorn: beginnendes Feldgehölz im Nordteil des Plangebietes --- Foto c: das Grünland rechts im Bild befindet sich in der Nordostecke des Geltungsbereichs - der mittig verlaufende Grünweg liegt bereits außerhalb --- Foto d: Blick auf das östliche Verkehrsbegleitgrün - der darin verlaufende Grünweg bildet hier die Grenze des Geltungsbereiches (Blick in Richtung Südwesten, die Gehölzflächen im rechten Bildhintergrund befinden sich im Plangebiet)

Quellen: eigene Aufnahmen Planungsbüro Dr. Weise vom 02.05.2023 (Fotos b & d), 09.07.2023 (a) und 16.08.2023 (c)

Im Gegensatz zu diesen mehrheitlich anthropogen geprägten Biotop- und Nutzungsstrukturen im Südteil wird das nördliche Plangebiet von Flächen mit Gehölzaufwuchs in Form von Laubsträuchern und -bäumen (Biotoptyp: B6214 - sonstiges naturnahes Feldgehölz, Abb. 9a & c) dominiert. Die Bestockungsdichte ist sehr variabel, so dass sich lichte Gehölzbereiche, wo der Unterwuchs (Ruderalflur) sichtbar ist, mit sehr dicht bewachsenen Arealen abwechseln.

Neben diesen Gehölzflächen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches noch verschiedene Grünlandstandorte, die sich auf Grund ihrer Ausprägung unterscheiden lassen: Während das Grünland in der Nordwestecke des Plangebietes (Biotoptyp: B9399 - sonstige Grünfläche, Abb. 9b) einem Gartengrundstück vorgelagert ist und offensichtlich in die gartenpflegerischen Maßnahmen einbezogen wird, weist das Grünland am Ostrand des Plangebietes (Biotoptyp: B9280 - Verkehrsbegleitgrün) größtenteils eine scherrasenartige Ausprägung auf und wird offenbar regelmäßig gemäht. Außerdem sind stellenweise Beeinträchtigungen in Form von Vegetationslücken (teilweise durch Ablagerungen) und eines häufig genutzten Grünweges (Tritt- und Fahrspuren) vorhanden (Abb. 9c & d).

Südlich des Geltungsbereiches schließt sich eine (Klein-)Gartensiedlung an den im Plangebiet liegenden Rad- bzw. Fußweg an. Am Westrand verläuft ein unversiegelter Wirtschaftsweg von der L 1003 in Richtung Norden, westwärts schließen sich eine geschützte, trockenwarme Staudenflur bzw. ein geschützter Streuobstbestand an. Während sich im Norden die gehölzbestandenen Flächen des Plangebietes fortsetzen, schließen sich im Osten die Siedlungsbereiche der Ortschaft Lengenfeld an.

Tab. 2: Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Code*	Kurzbeschreibung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen	§ 30	Bewertung**
Hecken, Gebüsch, Feldgehölze, Bäume			
B6214	Sonstiges naturnahes Feldgehölz - Bäume und Sträucher, mit variabler Bestockungsdichte - im Nordteil des Plangebietes - Flächengröße: 5.089 m ²	-	35
B6312	Baumreihe - Laubholz-Reinbestand - 14 Laubbäume in Reihe, mit Verkehrsbegleitgrün im Unterwuchs - straßenbegleitend, zwischen Platz und Straßengraben - Flächengröße: 460 m ²	-	30
Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung			
B9212	Hauptstraße - asphaltierte Landesstraße L 1003 - am Südrand des Plangebietes - Flächengröße: 821 m ²	-	0 (versiegelt)
B9216	Wirtschaftsweg, Fuß- und Radwege (versiegelt) - asphaltierter, straßenbegleitender Weg - direkt südlich der L 1003 - Flächengröße: 350 m ²	-	0 (versiegelt)
B9219 010	sonstige Straßenverkehrsflächen - Versiegelung hoch - asphaltierte, westliche Platzzufahrt - Flächengröße: 18 m ²	-	0 (versiegelt)
B9219 020	sonstige Straßenverkehrsflächen - Teilversiegelung - hier: Straßenbankette entlang der L 1003 - Flächengröße: 145 m ²	-	5
B9280	Verkehrsbegleitgrün - strukturarm, teilweise mit Beeinträchtigungen (bspw. Fahrspuren, Vegetationslücken), regelmäßige Mahd - mehrere Flächen am Ostrand des Plangebietes sowie straßenbegleitend zwischen Landesstraße und Fuß-/Radweg - Flächengrößen: 1.025 m ² (Ostrand) 134 m ² (straßenbegleitend)	-	20

B9280 020	Verkehrsbegleitgrün - Teilversiegelung - stellenweise befestigter Straßengraben: gemauerte Abflüsse, befestigte Wände; regelmäßige Mahd - nördlich der L 1003, straßenbegleitend - Flächengröße: 125 m ²	-	15
B9290 020	sonstige Verkehrsflächen - Versiegelung mäßig, Teilversiegelung - befestigter Platz, teilweise als provisorischer Park- bzw. Lagerplatz genutzt - zentrale Fläche im Plangebiet - Flächengröße: 2.281 m ²	-	5
B9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen - beeinträchtigte Bereiche (durch Ablagerungen, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen), in großen Teilen rohbodenartig und zumeist ohne Vegetation - am Nordrand des Platzes gelegen - Flächengröße: 483 m ²	-	20
B9399	sonstige Grünflächen - Grünland vorm Garten, regelmäßige Mahd? - in der Nordwestecke des Plangebietes - Flächengröße: 669 m ²	-	25

* Quelle: TLUBN 2024b

** gemäß TMLNU 2005 i. V. m. TMLNU 1999

In der Stellungnahme vom 07.08.2025 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises darauf hingewiesen, „dass im nördlichen Bereich des Plangebietes durch die Gemeinde im B-Planverfahren „Verbindungsstraße Hildebrandshäuser Straße / Bahnhofstraße“ bereits eine Kompensationsmaßnahme E1 festgesetzt wurde [...]. Inhalt der Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung von hochstämmigen Gehölzen. Diese Kompensationsmaßnahme wurde bis dato nicht ausgeführt, ist aber bei der Ermittlung des Kompensationsumfanges als Ausgangsbiotop zu verstehen“ (LRA UH_UNB 2025, Abb. 10).

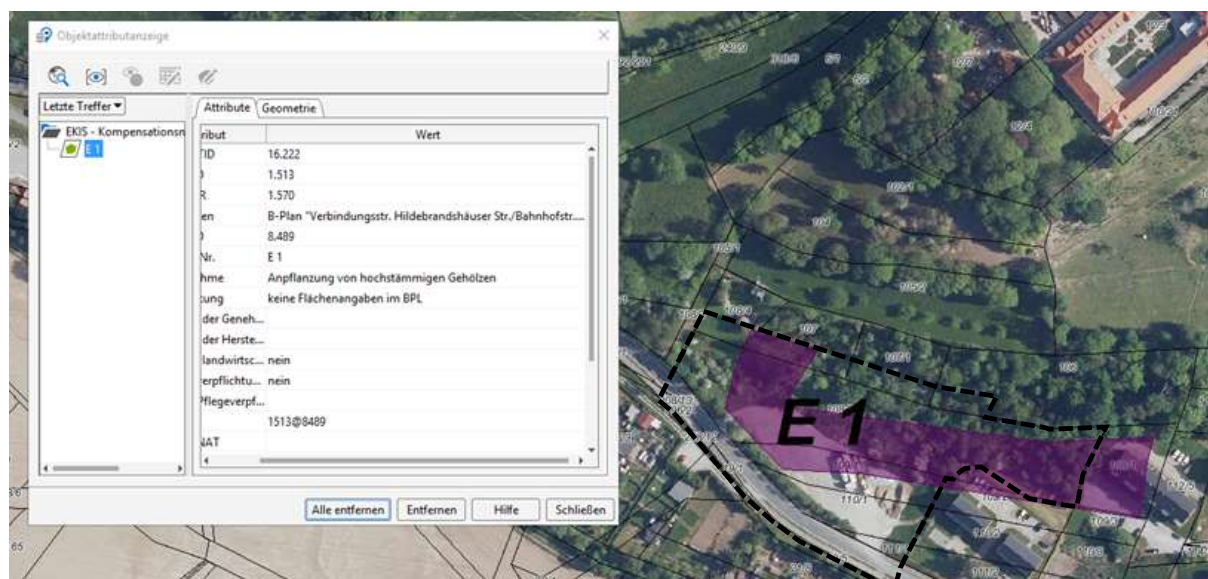


Abb. 10: Lage der planungsrechtlichen EKIS-Fläche im Verhältnis zum Plangebiet (schwarz)

Quelle: LRA UH_UNB 2025 (Bildausschnitt, ergänzt um Plangebiet)

Da im Kartendienst-Auszug (siehe Kasten in Abb. 10) keine Flächenangaben enthalten sind, wurde die Gesamtgröße der EKIS-Fläche im GIS ermittelt: Demnach beläuft sich die Gesamtgröße auf rd. 5.980 m², von denen 4.707 m² innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes liegen. Als Biotoptyp für die „Anpflanzung von hochstämmigen Gehölzen“ wird der Biotop-Code B6300 für den Typ „Baumgruppe, Baumreihe, Allee“ gewählt und ein Biotopwert von 35 Punkten festgelegt.

Um der Forderung der UNB nachzukommen, die EKIS-Fläche als Ausgangsbiotop zu berücksichtigen und gleichzeitig eine doppelte Flächenberechnung zu vermeiden, wird die EKIS-Fläche, die das jeweils betroffene Biotop überlagert, vom tatsächlichen Plangebietsflächenanteil des Biotops abgezogen (Tab. 3). Auf diese Weise kann zum einen die verbleibende Fläche der betroffenen Biotope und zum anderen der das Plangebiet überlagernde EKIS-Flächenteil in der Bilanzierung separat berücksichtigt werden (vgl. Tab. 5).

Tab. 3: Flächenanteile der Biotope, die von der Überlagerung Plangebiet – EKIS-Fläche betroffen sind

betroffene Biotope	Flächenanteil im Plangebiet - real (m ²)	EKIS-Flächenanteil innerhalb Biotop (m ²)	Flächenanteil im Plangebiet - nach EKIS-Abzug (m ²)
B6214 - Sonstiges naturnahes Feldgehölz	5.089	2.497	2.592
B9280 - Verkehrsbegleitgrün	1.159	453	706
B9290 020 - sonstige Verkehrsflächen, Teilversiegelung (befestigter Platz)	2.281	1.098	1.183
B9392 - Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (Platzränder)	483	447	36
B9399 - sonstige Grünflächen	669	212	457
Gesamt	9.681	4.707	4.974

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von TLUBN 2025a (Kompensationsmaßnahmen [EKIS])

7.1.2 Artenschutzbeitrag

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist immer dann erforderlich, wenn es begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie) durch Tötung, Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder durch erhebliche Störungen beeinträchtigt werden können (siehe Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG). Hierbei werden mit Bezug auf die Richtlinien-Texte und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

- (1) das planungsrelevante Artenspektrum der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL, Arten nach Anhang IV der FFH-RL) bestimmt,
- (2) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten bzw. deren lokale Population ermittelt,
- (3) Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Maßnahmen zum Erhalt einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgelegt und
- (4) bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Vorliegen von Verbotstatbeständen) die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zwar gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, in ihren Planungen die entsprechenden Grundlagen vorausschauend zu ermitteln und sie zu vermeiden, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen unüberwindbare (nicht abwägungsfähige) artenschutzrechtliche Hindernisse entstehen, die die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit der Planung in Frage stellen (vgl. BLESSING & SCHARMER 2012).

Rechtliche und fachliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes, welche auf den europäischen Vorschriften der Art. 12, 13 und 16 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) basieren, sind in § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände) und § 45 BNatSchG (Ausnahmeregelung) enthalten.

Nach § 44 Abs. 5 sind die Verbotsregelungen auf

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL,
- (heimische, wild lebende) europäische Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL und
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (Verantwortungsarten der Bundesrepublik Deutschland)

anzuwenden. Letztere sind derzeit noch nicht anwendbar, da eine entsprechende Rechtsverordnung bisher nicht erlassen wurde. In der Praxis bedeutet das, dass alle national besonders geschützten Arten (ohne europäischen Schutzstatus) nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt sind und wie alle übrigen Arten grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt werden.

Die fachliche Grundlage für das zu prüfende Artenspektrum bilden die Artenlisten nach TLUBN (2022 & 2024a), die 306 planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und 250 Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie umfassen. Für die Relevanzprüfung werden die für Thüringen verfügbaren Planungsgrundlagen (Artensteckbriefe, teilweise mit Verbreitungskarten - ART 2025, BFN 2025 & TLUG 2009 ff., Rast- und Zugvogelkarte Thüringen - TLUG / VSW 2020, Rotmilankartierung - VSW 2010, Verbreitungskarten der FFH-Arten - BFN 2019) ausgewertet, ergänzt durch Literaturrecherchen und Ergebnisse der eigenen Ortsbegehungen.

Für Inhalt und Gliederung der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Beurteilung im Rahmen der Wirkprognose wurden fachlich anerkannte Leitfäden und Methodenhinweise wie HMUELV (2011), LANA (2010), MUGV (2010), RUNGE et al. (2010), SMEETS+DAMASCHEK et al. (2009), STMI Bayern (2018), TLVWA (2007), TRAUTNER et al. (2006), WARNKE & REICHENBACH (2012) u. a. herangezogen.

Methodik der Datenrecherche und Bestandsaufnahme

Die artenschutzrechtliche Prüfung setzt eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen planungsrelevanten Arten und ihrer Lebensräume voraus. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bedeutet dies aber nicht, dass der Vorhabenträger ein lückenloses Arteninventar zu erheben hat (BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07 Rn. 54 ff.). Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt vielmehr von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und

Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich, aber auch ausreichend ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung (APPEL & RITZER 2017, STMI 2018).

In der Vorprüfung wird der Bestand zunächst auf Grundlage der vorliegenden Artendaten sowie der Biotop- und Sonderstrukturen (artspezifische Nischen wie Höhlen, Gehölze) im Plangebiet ermittelt. Daraus ergibt sich ein Überblick über die im Gebiet real und potenziell vorkommenden Arten. Im Weiteren ist dann anhand der artspezifischen Empfindlichkeit und der zu erwartenden Projektwirkungen zu prüfen, welche Arten / Artengruppen projektrelevant sind.

Ergebnisse der Datenrecherche

Die Erfassung der Betroffenheit der Arten erfolgte auf Grundlage der folgenden Quellen und wird durch die Einschätzung der Habitategnung im Plangebiet und der umliegenden Flächen sowie faunistische Untersuchungen auf Zauneidechse und Haselmaus ergänzt.

Folgende Daten wurden dafür ausgewertet:

- Datenbankauszug (Artennachweise) Fachinformationssystem Naturschutz (im Umkreis von rd. 500 m um das Plangebiet, Abfrage: 04.01.2023) (FIS THÜRINGEN 2023),
- gutachterliche Einschätzung der Habitategnung des Plangebietes (und angrenzender Flächen) im Rahmen der Ortsbegehungen am 16.08.2023, 07.09.2023, 11.09.2023 und 26.09.2023,
- faunistische Erfassungen 2023:
 - Reptilien (speziell Zauneidechse): 4 Begehungen (1. Termin: 16.08.2023, 2. Termin: 07.09.2023, 3. Termin: 11.09.2023, 4. Termin: 26.09.2023),
 - Haselmaus: Erfassungstermin am 14.12.2023,
- Kurzgutachten „Faunistische Untersuchung - Kontrolle auf Zauneidechse und Haselmaus“ (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE GmbH 2023)
- Artenlisten (1+3) von Thüringen (TLUBN 2022 & 2024a),
- Artensteckbriefe und Verbreitungskarten (u. a. BFN 2019, BFN 2025, TLUG 2009 ff.),
- Rast- und Zugvogelkarte Thüringen (TLUG / VSW 2020),
- Rotmilankartierung 2010 (VSW 2010),
- weitere (Fach-)Literatur, Gutachten und Verbreitungsangaben von Arten gemäß Literaturverzeichnis.

Für das Plangebiet und das erweiterte Umfeld (500-m-Radius) sind laut Fachinformationssystem (FIS) Naturschutz (FIS THÜRINGEN 2023, Abfrage vom 04.01.2023) keine Nachweise besonders geschützter Arten vorhanden.

Relevanzprüfung europäisch geschützter Arten

Die fachliche Grundlage für das zu prüfende Artenspektrum bilden die Thüringer Artenlisten (TLUBN 2022 & 2024a), die insgesamt 306 planungsrelevante, europäisch geschützte Arten enthalten: 53 Tier- und 3 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle 250 europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der dazugehörigen Arten, zusammengefasst nach Artengruppen.

Die vollständigen Artenlisten können unter <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/eingriffsregelung-vorhabenbegleitung/pruefung-arten-schutzrechtlicher-belange-schutzgebiete> eingesehen werden.

Tab. 4: Anzahl europäisch geschützter Arten in Thüringen mit Zuordnung nach Artengruppen

	Pflanzen	Säugetiere	- Fledermäuse	Reptilien	Amphibien	Schmetterlinge	Käfer	Libellen	Weichtiere	Vögel	GESAMT
Arten in Thüringen	3	7	20	2	11	7	1	4	1	250	306

Quelle: eigene Zusammenstellung nach TLUBN 2022 & 2024a (Artenliste 1 und 3)

► **Pflanzen:** Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete europäisch geschützter Pflanzenarten (BFN 2019, TLUG 2009 ff.). Zudem sind im Plangebiet keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

► **Säugetiere (ohne Fledermäuse):** Bei den europäisch geschützten Säugetierarten Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter und Luchs kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Dies resultiert entweder aus den im Eingriffsgebiet vorhandenen Biotopen, die nicht als Lebensräume geeignet sind (bspw. für Biber, Fischotter und Wildkatze) und/oder aus der fehlenden Verbreitung der entsprechenden Arten (Wolf, Feldhamster, Luchs) im Untersuchungsraum. Zudem führen die lagebedingten Störungswirkungen (bspw. Unruhe bzw. Lärm infolge Straßennähe, Siedlungsrandlage) zu einer weiteren Verschlechterung möglicher Lebensraumbedingungen im Plangebiet.

Da die **Haselmaus** in Wäldern / Waldrändern oder auch baumreichen Gärten zu finden ist und sich das Plangebiet im Verbreitungs- und Nachweisgebiet der Haselmaus befindet (BFN 2019, TLUG 2009 ff.), wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Kontrolle des Geltungsbereiches auf das Vorkommen der Haselmaus gefordert. Nach Abschluss der faunistischen Erfassung (vgl. PLANUNGSBÜRO DR. WEISE GMBH 2023) kann eine entsprechende Betroffenheit ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes konnten **keine Nachweise** von Feinestern oder Fraßspuren erbracht werden.

► **Fledermäuse:** Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse geeignet wären. Die vor allem im Nordteil vorhandenen Gehölzstrukturen sind als Wochenstube oder Winterquartier ebenfalls ungeeignet (Frostgefahr); zudem wurden im Rahmen der Ortsbegehungen keine quartiergeeigneten Baumhöhlen nachgewiesen werden. Allerdings wären die Gehölze (Rindenspalten und -nischen) als potenzielle Sommerquartiere für Einzeltiere denkbar. Mögliche Konflikte werden jedoch ausgeschlossen, wenn die vorgesehene Gehölzentfernung (Bäume und Sträucher) gemäß den Vorgaben von § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September (Hauptaktivitätszeit Fledermäuse, inklusive Schwärmphase) durchgeführt werden.

► **Reptilien:** Im Anhang IV der FFH-RL sind mit der Schlingnatter und der Zauneidechse zwei heimische Reptilienarten aufgeführt, deren Betroffenheit nach Abschluss der entsprechenden

Faunauntersuchung bzw. -erfassung ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen von 4 Begehungen zur Reptilienkontrolle (vgl. PLANUNGSBÜRO DR. WEISE GMBH 2023) konnten **keine Nachweise** von Reptilien erbracht werden.

► Amphibien: Durch das Vorhaben sind keine geeigneten Lebensräume betroffen, die für die Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell im Naturraum vorkommenden europäisch geschützten Amphibienarten geeignet sind (fehlende geeignete Laichgewässer im Nahbereich des Eingriffsgebietes). Außerdem liegt das Plangebiet außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete vieler Arten, bspw. Wechselkröte, Knoblauchkröte, Rotbauchunke und Springfrosch (ART 2025, BFN 2019). Eine Betroffenheit von Amphibien kann somit ausgeschlossen werden.

► Schmetterlinge: Europäisch geschützte Schmetterlinge sind auf Grund ihrer Verbreitungssituation sowie Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten.

► Käfer: Der europäisch geschützte Eremit ist im Plangebiet nicht verbreitet (BFN 2019, TLUG 2009 ff.).

► Libellen: Im betrachteten Plangebiet und dessen Umgebung sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Zudem befindet sich der Geltungsbereich außerhalb der bekannten Verbreitungsgebiete der vier europäisch geschützten Libellenarten (BFN 2019, TLUG 2009 ff.).

► Weichtiere: Das Plangebiet liegt weder in den bekannten Verbreitungsgebieten der Bachmuschel (Helme in Nordthüringen, Milz im Grabfeld), noch ist vor Ort geeigneter Lebensraum (gemäß TLUG 2009 ff. klare, schnell fließende Bäche und Flüsse über sandigem und kiesigem Substrat mit wenig Schlammanteil) vorhanden.

► Vögel: Auf Grund der vom Planvorhaben betroffenen Biotope kann eine Betroffenheit von Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich Gehölze (Baum- und Strauchbestand), die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Frei- und Nischenbrütern dienen können. Horst- und Höhlenbäume wurden innerhalb des Plangebietes allerdings nicht festgestellt. Eine Zerstörung von potenziellen Lebensstätten von Gehölz- und Freibrütern im Zuge der Baumaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, da im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend beseitigt werden. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen ist zu vermeiden, wobei die Gefährdung vor allem während der Nistzeit besteht, wenn Eier oder Nestlinge im Nest liegen bzw. die Jungvögel noch nicht mobil genug sind, um zu fliegen. Deshalb hat die Entfernung von Gehölzen (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeit von Vögeln gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Verbot zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 1. März bis 30. September) zu erfolgen. Sollten im Bauablauf Abweichungen erforderlich sein, sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im vorliegenden Artenschutzbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurden die europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten auf Beeinträchtigung durch die Projektwirkungen geprüft. In einem ersten Schritt wurde unter Berücksichtigung von Verbreitungsdaten und artspezifischen Lebensraumansprüchen das prüfrelevante Artenspektrum aus der Thüringer Artenliste ermittelt. Es erfolgte im zweiten Schritt eine artspezifische Wirkungsprognose, bei der die genannten Arten eingehender nach Abschluss der faunistischen Erfassungen auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (schadensbegrenzende Maßnahmen) geprüft werden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass nur unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	
Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung
V1	Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von europarechtlich geschützten Tieren: - Brutvögel / Fledermäuse (Gehölze) - Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur in der Frist vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Ziel ist es, zu vermeiden, dass sich während der Baufeldfreimachung Eier oder Nestlinge im Baufeld befinden. Dafür ist die Gehölzbeseitigung oder Gehölzschnitte außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Hauptaktivitätszeit (inklusive Schwärmphase) von Fledermäusen durchzuführen. Fällung von Bäumen oder Rückschnitte nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

7.1.3 Umweltwirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Flächeninanspruchnahme von gering- bis mittelwertigen Biotopen / Vegetationsbeständen inklusiver Teillebensräumen geschützter Arten durch Baumaßnahmen.
- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von gering- bis mittelwertigen Biotopen / Vegetationsbeständen inklusive Teillebensräumen geschützter Arten durch weitere Überbauung.
- Betriebsbedingt: Flächeninanspruchnahme durch Einzelhandelsnutzung / Kunden- und Lieferverkehr.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder essenziellen Nahrungshabitaten europäisch geschützter Tierarten bzw. die Tötung von Tieren / Zerstörung von Gelegen während der Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei Durchführung der im Artenschutzbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7.1.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Nach aktuellem Plan- und Kenntnisstand sind – unter Anwendung der im Artenschutzbeitrag genannten schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung) – bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes jedoch Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung ► Festsetzung von Baugrenzen ► Flächen(nach)nutzung eines bereits in vielen Bereichen anthropogen überprägten Geländes; Nutzung der vorhandenen (Erschließungs-)Strukturen ► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1) ► Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung	x	x	
Artenschutz - Schadensbegrenzende Maßnahmen ► <u>Bauzeitenregelung</u> zur Vermeidung baubedingter Verluste von europarechtlich geschützte Tieren (Fledermäuse / Brutvögel) Die Entfernung und/oder der Rückschnitt von Gehölzen (Bäume / Sträucher) ist außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) bzw. der Hauptaktivitätszeit (inklusive Schwärmphase) von Fledermäusen und somit gemäß § 39 Abs. 5 in der Frist vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.			x
Mitwirkungspflicht ► Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmender schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.			

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.1.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Bebauungsplan ist von einer (weiteren) Überbauung des Plangebietes sowie einer Veränderung des Biotopbestandes im Bereich betroffener Flächen auszugehen.

Die Beeinträchtigung des Biotopwerts (inklusive der Bedeutung für häufige und ungeschützte Tierarten) ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf kann über das so genannte Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ermittelt werden.

Im Plangebiet selbst sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten potenziell möglich. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Arten erfolgt im Artenschutzbeitrag (). Es wurde faunistische Erfassungen bezüglich der Artengruppen Reptilien und Säugetiere (Haselmäuse) durchgeführt.

7.2 Fläche

7.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Für den künftigen großflächigen Einkaufsstandort werden insgesamt 11.600 m² überplant, wovon max. 8.166 m² versiegelt werden. Das in Rede stehende Plangebiet umfasst einerseits die – vor allem im Nordteil gelegenen – großen unversiegelten Bereiche mit Grünland und Gehölzaufwuchs und zum anderen zahlreiche, bereits im Bestand teil- oder vollversiegelte und

somit anthropogen überformte Flächen (befestigter Platz, Straße, Fußweg etc.). Letztere nehmen knapp ein Viertel des Plangebietes (insg. 2.642 m²) ein. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lengenfeld unterm Stein (siehe Deckblatt).

Bewertung: versiegelte Flächen $\Rightarrow$ keine Bedeutung
Verkehrs- und Straßenbegleitgrün / beeinträchtigte Ruderalflur / Grünflächen $\Rightarrow$ geringe Bedeutung
Feldgehölz, Laubbaumreihe $\Rightarrow$ mittlere Bedeutung

7.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: -
- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von 11.600 m² durch Überplanung, davon max. 8.166 m² durch Überbauung. Knapp ein Viertel des Plangebietes wird bereits durch teil- bzw. vollversiegelte Flächen (insg. 2.642 m²) geprägt.
- Betriebsbedingt: Flächeninanspruchnahme durch Einzelhandelsnutzung / Kunden- und Zuliefererverkehr.

7.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung	x	x	
► Festsetzung von Baugrenzen			
► Flächen(nach)nutzung eines bereits in vielen Bereichen anthropogen überprägten Geländes; Nutzung der vorhandenen (Erschließungs-)Strukturen			
► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1)			
► Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung			

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.2.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von 11.600 m² überplant, wobei der Flächenverbrauch durch Neuversiegelung bei rund 5.500 m² liegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zum einen unversiegelte, teilweise gehölzbewachsene Flächen zusätzlich für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen. Andererseits werden bereits anthropogen überprägte Flächen (nach-)genutzt und überbaut. Der Flächenverbrauch findet in direkter Ortsrandlage statt.

7.3 Boden

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das BBodSchG findet gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG nur auf Bereiche Anwendung, die nicht durch das BauGB geregelt werden. Durch die Bodenschutz-klausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens verankert („[...] in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

7.3.1 Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt für das Planvorhaben anhand der einzelnen Bodenfunktionen auf Grundlage der verfügbaren Daten. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) zurückgegriffen. Das Modell basiert auf einem multifunktionalen Ansatz und ist für den „Standardfall“ (keine Betroffenheit besonders seltener / wertvoller Böden) ausreichend.

7.3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Im Sinne des BBodSchG erfüllt der Boden natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Darüber hinaus sind die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen – bspw. als Rohstofflagerstätte oder Standort für Land- und Forstwirtschaft – zu nennen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Auf Grund dieser Funktionen, die durch Überplanung beeinflusst werden können, ist mit der Ressource Boden sparsam und schonend umzugehen. Als Schutzziele gelten für den Boden:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Qualitäten und Funktionen,
- Verhinderung von Degradationen des Bodens,
- Ausschluss von Schäden, Gefahren, Gefährdungen und Risiken, die vom Boden für die anderen Schutzgüter ausgehen.

Laut Bodenübersichtskarte BÜK 200 liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft „Böden der Auen und Niederterrassen“, die zur „Bodenregion der Flusslandschaften“ gehört. Für diese Gebiete sind vor allem verschiedene Ausprägungen von Vegen und (Auen-)Gleyen aus Auensedimenten (Schluff, Ton, Lehm) typisch (BGR 2018).

Anhand der bodengeologischen Karte (TLUBN 2025a: BGKK-100-TH) ist erkennbar, dass im betrachteten Plangebiet gemäß RAU et al. (2000) natürlicherweise zwei verschiedene Leitbodenformen vorkommen: Während der nördliche (Haupt-)Teil im Bereich pleistozäner Lösssubstrate (Lösse und Lössumlagerungen) liegt und die Leitbodenform Hanglehm, lössartig (llö) ansteht, wird die südöstliche Ecke des Plangebietes von einer Lehm-Vega der Nebentäler (h3l) geprägt, die zu den Auen- und Feuchtgebietssedimenten innerhalb der holozänen Substrate gehört.

Die Leitbodenform „Hanglehm, lössartig“ kommt vielfach an Hängen vorwiegend mäßiger, zum Teil stärkerer Neigungen vor und wird von einem im Allgemeinen ausgeglichenen Wasserhaushalt und einer guten Wasserspeicherfähigkeit geprägt. Allerdings gibt es vergleichsweise große Schwankungen in der Bodenausbildung. Während die entsprechenden Böden ein hohes Nährstoffaufnahmevermögen aufweisen, ist das Nährstoffpotenzial zumeist nur als mittel bis gering einzustufen. Zwar gibt es kaum Einschränkungen bei der Anbaueignung, aber eine stark ausgeprägte Hangneigung kann zu Einsatzschwierigkeiten für die Bearbeitungstechnik führen. Mit entsprechender Düngung kann eine mittlere bis teilweise hohe Ertragspotenz erreicht werden. Die durchschnittliche Bodenzahl liegt bei 58.

Die Lehm-Vega der Nebentäler (h3l), die in den zumeist ebenen, schmalen und langgestreckten Bereichen im Tiefsten der Nebentäler und Trockentälchen vorkommt, zeichnet sich durch eine hohe Wasserspeicherfähigkeit mit der Tendenz zur frühjährlichen Vernässung aus. Deshalb ist die Eignung für Zusatzwasser eingeschränkt und zum Teil sind Entwässerungsmaßnahmen erforderlich. Das Nährstoffpotenzial ist vergleichsweise hoch. Während die Ertragspotenz als mittel bis hoch eingestuft wird, ist die Ertragssicherheit bei Ackernutzung eher gering. Die Bodenzahl liegt im Durchschnitt bei 66 (RAU et al. 2000).



Abb. 11: Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet (schwarz) und Umgebung

Quelle: TLUBN 2025 (Boden - Bewertungsdaten - M242: Gesamtbewertung [Raum- und Bauleitplanung] [rechts, Aufruf: 05.1204.2025], ergänzt) & Planzeichnung 2026 (Plangebiet)

Das Plangebiet befindet am Ortsrand von Lengenfeld unterm Stein im Bereich eines befestigten Platzes, der seit den frühen 1990er Jahren als (zunächst unbefestigter) Lager- und später

auch als provisorischer Parkplatz genutzt wird. Zuvor fungierte das Areal als landwirtschaftliche (Acker-)Nutzfläche (GDI-TH / TLBG 2025b: Historische Luftbilder vom 12.05.1980 und 01.03.1992). Deshalb ist davon auszugehen, dass die natürlicherweise anstehenden Böden weitestgehend anthropogen überformt sind (zumal im überwiegend teil- bzw. vollversiegelten südlichen Geltungsbereich) und die natürlichen Bodenfunktionen somit durch Umlagerung, Bodenverdichtung bzw. -versiegelung stark beeinträchtigt sind. Zudem ist der Bodenerfüllungsgrad – soweit eine Bewertung vorhanden ist – gemäß TLUBN (Abb. 11) erheblich eingeschränkt und wurde nur als gering (nördliche Hanglagen) bis mittel (Hangfuß im nordöstlichen Plangebiet) eingestuft.

Durch (weitere) Versiegelung und Überbauung gehen Bodenfunktionen vor allem im bisher unversiegelten nördlichen Geltungsbereich verloren, während die Böden im Bereich des vorhandenen, teilversiegelten Platzes bereits durch verschiedene Veränderungen in Form von (Teil-)Versiegelungen und/oder Ablagerungen anthropogen überformt sind. Der geplante Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet liegt – inklusive Überschreitungsmöglichkeit – bei max. 95 % (GRZ 0,8 - gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO erweiterbar bis 0,95). Somit werden insgesamt max. 8.166 m² versiegelt, wobei 2.642 m² bereits im Bestand teil- oder vollversiegelt sind. Während in dem als Maßnahmenfläche festgesetzten Bereich der Boden nicht beeinträchtigt und mit seinen Funktionen erhalten bleibt, erfolgt in dem als private Grünfläche festgesetzten Areal zumindest in Teilen eine Erhaltung bzw. Wiederherstellung nach temporärer Beeinträchtigung.

Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen. 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.) und Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) bzw. Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden. Deshalb ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Dieser Hinweis wurde in den Teil 4 auf der Planzeichnung eingestellt und ist bei der Umsetzung des Planvorhabens zu beachten.

In Bezug auf mögliche Bodenfunde, die im Zuge der Bauarbeiten gemacht werden, besteht die Anzeigepflicht bei der Denkmalschutzbehörde gemäß § 16 ThürDSchG (siehe Kap. 3i).

Bewertung: Unversiegelte Flächen ⇒ geringe bis mittlere Bedeutung
 (Teil-)Versiegelte Flächen ⇒ (sehr) geringe bis keine Bedeutung

7.3.3 **Umweltauswirkungen des Vorhabens**

- ▶ **Baubedingt:** Umlagerung von Boden, Bodenverdichtung
- ▶ **Anlagebedingt:** Verlust von teil- und unversiegeltem Boden durch Überbauung / Versiegelung
- ▶ **Betriebsbedingt:** Nutzung durch Kunden- und Lieferverkehr / Parkplatz

Mietenhöhe darf bei humosem Oberbodenmaterial höchstens 2 m und bei Unterboden höchstens 4 m betragen. Die Depots sind so anzulegen, dass keine Staunässe entsteht und eine ausreichende Entwässerung gewährleistet wird (trockene bzw. gut dränierte Depotfläche). Bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten sind die Bodenmieten mit tiefwurzelnenden, winterharten, und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen. - Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Neigung, Lockerung, Sickerschicht, Drainage), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird. - Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontaler Weise entsprechend der natürlichen Schichtung (zuerst Unterboden, dann Oberboden) zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken. - Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass die Flächen des Eingriffs oder der vorübergehenden Beanspruchung möglichst klein gehalten werden. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen zu rekultivieren.	
Beachtung geologischer 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 dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä. spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben.	x
Versickerung von Niederschlagswasser ► Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (TLU 1996) auf dem Grundstück zurückzuhalten und großflächig zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.	x
Mitwirkungspflicht ► <u>Anzeigepflicht:</u> Der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten ist dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.	x

► Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gemäß § 16 ThürDSchG ► Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten	x
---	---

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.3.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen inklusive zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu kompensieren.

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (keine seltenen Böden, geringer Funktionserfüllungsgrad des anstehenden Bodens) nicht beeinträchtigt werden, kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren). Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist anzustreben.

7.4 Wasser

7.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Oberflächengewässer

Im Vorhabenbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es keine Stand- oder Fließgewässer. Etwa 40 m südlich des Plangebietes fließt die Frieda in Ost-West-Richtung vorbei. Das Fließgewässer ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser / natürliche Quellen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Buntsandsteinbergland - Werra“, der sowohl einen guten mengenmäßigen, als auch einen guten chemischen Zustand aufweist (BFG 2025). Die Grundwasserneubildung variiert innerhalb des Plangebietes sehr stark: Demnach ist die mittlere Sickerwasserrate für den Zeitraum zwischen 1991 und 2020 im Südosten des Plangebietes sehr niedrig (< 50 mm/a), im mittleren Teil deutlich höher (250 bis 300 mm/a) und am Nordrand am höchsten (300 bis 350 mm) (TLUBN 2025a: Karte Grundwasserneubildung). Somit liegt die Neubildungsrate in großen Teilen des Plangebietes über dem Thüringer Mittel (Zeitraum 1971 bis 2010) von 111 mm/Jahr (TLUBN 2025b). Eine Trinkwassergewinnung findet im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht statt. Die nächste Trinkwasserschutzzone (WSG „Hainich-Dün-Hainleite“) ist etwa 450 m in Richtung Norden entfernt (GDI-TH & BKG 2025: Wasser- und Heilquellenschutzgebiete).

Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich sehr niedrig bis niedrig und liegen am Südrand bei 0 bis 1 m, um dann nord- bzw. hangaufwärts auf Werte zwischen 10 und 25 m anzusteigen (TLUBN 2025a: Karte Grundwasserflurabstände). Gleichzeitig ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung eher gering (TLUBN 2025a: Karte Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung). Dies bedeutet, dass eindringendes Sickerwasser vergleichsweise

schnell (mehrere Monate bis ca. 3 Jahre Verweildauer in Grundwasserüberdeckung) in den Grundwasserleiter gelangt.

Im Plangebiet ist der natürlich anstehende Boden infolge der großflächigen anthropogenen Nutzung und Überprägung (befestigter Platz, Straßenkörper) bereits durch Versiegelungen, Verdichtungen bzw. Umlagerungen u. ä. überformt. Eine Grundwassergefährdung ist vor allem durch den Eintrag von Schadstoffen mit dem Sickerwasser (bspw. infolge von Havarien im Zuge der Baumaßnahmen oder im Betriebsablauf etc.) möglich.

Bewertung: Oberflächenwasser $\Rightarrow$ geringe Bedeutung
Grundwasser $\Rightarrow$ mittlere Bedeutung

7.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Immission von Schadstoffen, Havarien etc.
- Anlagebedingt: Verlust von versickerungsfähigem Boden durch Überbauung / Versiegelung
- Betriebsbedingt: Grundwasserbeeinflussung durch Baumaßnahmen, Immission von Schadstoffen, Havarien etc.

7.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung ► Flächen(nach)nutzung eines bereits in vielen Bereichen anthropogen überprägten Geländes; Nutzung der vorhandenen (Erschließungs-)Strukturen ► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1) ► Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung	x	x	
Versickerung von Niederschlagswasser ► Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (TLU 1996) auf dem Grundstück zurückzuhalten und großflächig zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.			x
Schonende Bauverfahren ► siehe Schutzgut Boden			x

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.4.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden bzw. die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) zu kompensieren. In Fließgewässer und/oder Standgewässer wird durch das Planvorhaben nach derzeitigem Plan- und Kenntnisstand nicht eingegriffen.

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren). Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen ist anzustreben.

7.5 Klima / Luft

7.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Auf Grund seiner Lage in den Wanfrieder Werrahöhen (Naturraum „Werrabergland - Hörselberge“) zählt das Eingriffsgebiet aus klimatischer Sicht zum Klimabereich „Zentrale Mittelgebirge und Harz“. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig kühl und besonders bei West- und Nordwestwetterlagen feucht. Es zeichnet sich durch mittlere Temperaturen und ganzjährig hohe Niederschläge aus (TLUBN 2025b). Die Jahresmitteltemperatur ist mit 9,0 °C etwas höher als im Landesdurchschnitt von Thüringen (8,7 °C), wobei die höchsten bzw. niedrigsten Temperaturen im Juli (18,0 °C) bzw. Januar (0,3 °C) erreicht werden. In Bezug auf die Niederschläge ist die Jahresverteilung gleichmäßiger, wobei das zeitliche Auftreten der höchsten bzw. niedrigsten Niederschlagswerte ähnlich ist (regenärmster Monat im Winter, regenreichster im Sommer). Die Jahressumme der Niederschläge beträgt 758 mm (AM ONLINE PROJECTS 2025) und liegt damit unter dem Thüringer Durchschnittswert von 837 mm.

Jahresdurchschnittstemperatur	9,0 °C
Kältester / wärmster Monat (Monatsmitteltemperatur)	Januar (0,3 °C) / Juli (18,0 °C)
Jahressumme Niederschläge	758 mm
Regenärmster / regenreichster Monat	Februar (49 mm) / Juli (80 mm)
Regentage pro Monat (Durchschnitt)	9

Quelle: AM ONLINE PROJECTS 2025 (Lengenfeld unterm Stein)

Das regionale und lokale Klima wird – neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen – hauptsächlich durch Oberflächenstrukturen sowie Boden- und Landnutzung beeinflusst. Während Wälder und größere Gehölzflächen als Frischluftentstehungsgebiete dienen, erfolgt die Bildung von Kaltluft über relativ ebenen, gehölzfreien Flächen mit niedriger Vegetation (Wiese, Feld) und gering wärmespeichernden Böden. Deshalb sind Agrarlandschaften – neben Kuppen, Hochflächen, Ebenen und nur geringfügig geneigten ($\leq 2^\circ$) Flächen in freier Lage – häufig Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand (östlich und südlich befinden sich Gebäude und eine Kleingartenanlage, südlich grenzen Landesstraße und Rad-/Fußweg an) und benachbarten Naturflächen (in Richtung Nordwesten schließen sich die bewaldeten Berghänge von Wein- und Schlossberg an). Infolge der bereits bestehenden großflächigen anthropogenen Überprägung ist das Plangebiet weder als Frischluft- noch als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen. Durch das Nebeneinander von gehölzbestandenen Hangflächen und befestigten Platzflächen sind hohe tageszeitliche Temperaturschwankungen zu erwarten. Dieser Effekt wird sich durch das Planvorhaben und die Versiegelung bisher nicht

überbauter Flächen noch verstärken, weil versiegelte Areale ein erhöhtes Wärmepotenzial besitzen. Durch die angestrebte Nutzung als großflächiger Einzelhandelsstandort kommt es zudem zu einer Erhöhung des Zielverkehrs (Kunden- und Lieferverkehr) im Bereich des Plangebietes. Mit der Benutzung von Fahrzeugen (Pkw, Lkw) ist immer auch der Ausstoß von Schadstoffen verbunden.

a) Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zusätzliche Schadstoffemissionen, die über den durch den Zielverkehr verursachten Umfang hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge (Kunden- und Lieferverkehr) kommt es außerdem zu Lärm-, in den Herbst- und Wintermonaten auch zu Lichtemissionen, wobei sich diese vorwiegend auf die geplanten Betriebszeiten beschränken. Im Zuge der durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen.

b) Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Versiegelte Flächen führen zu einer höheren Wärmespeicherung, die bei einer Zunahme von Hitzeperioden zu einer starken Überwärmung der versiegelten Flächen führen kann.

Bewertung: Klimawirksamkeit $\Rightarrow$ geringe bis mittlere Bedeutung
 Klimawandel $\Rightarrow$ geringe Bedeutung
 Lufthygiene $\Rightarrow$ geringe bis mittlere Bedeutung

7.5.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einer erhöhten Wärmespeicherung und -entwicklung. Außerdem führt die Versiegelung von Fläche zu einer Beeinflussung im Bereich mikroklimatischer Prozesse. Auf Grund der Zielsetzung, einen großflächigen Einzelhandelsstandort zu entwickeln, ist mit einer Erhöhung des Zielverkehrs im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung zu rechnen, wodurch es zu einer Beeinflussung der (lokalen) Lufthygiene kommt. Durch die im Geltungsbereich verlaufende Straße (L 1003) besteht bereits eine Vorbelastung.

7.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung	x	x	
► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1)			
► Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung			

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.5.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden, kann – zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation – auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden. Die maximal zulässige Versiegelung, die für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen erforderlich ist, ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes zu kompensieren.

7.6 Landschaft

7.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich das Plangebiet im westlichen Randbereich des Naturraumes „Werrabergland-Hörselberge“ (Naturraum 3.3 nach HIEKEL et al. 2004), der zur Haupteinheit der Muschelkalk-Platten und -Bergländer zählt. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lengenfeld unterm Stein, wobei sich der Siedlungsbereich östlich und südlich (Kleingartenanlage) anschließt, während am Südrand des Plangebietes die Landesstraße 1003 verläuft. In Richtung Nordwesten schließen sich die bewaldeten Berghänge von Wein- und Schlossberg an.

Das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Geltungsbereiches wird einerseits von den umliegenden Siedlungsstrukturen (aufgelockerte, randliche Mehrfamilienhausbebauung, Verkehrswege, Gärten, Grünflächen etc.) und andererseits von den benachbarten bewaldeten Hangflächen gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Siedlungsrandbereich und wird durch das Nebeneinander von (teil-)versiegelten (Platz, Straße, Rad-/Fußweg) und unversiegelten Flächen (Begleitgrün, Feldgehölze) geprägt. Die durch die Planung vorgesehene Schaffung eines großflächigen Einzelstandortes muss als weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet werden, auch wenn bereits eine gewisse Vorbelastung (Lagerplatz, Straße) besteht.

Die ästhetische Landschaftsbewertung wird insgesamt sehr kritisch gesehen. Die Messung landschaftlicher Schönheit kann letztendlich nicht objektivierbar und quantifizierbar sein: subjektive Einstellungen verändern sich im Wandel der Zeiten, der Stimmungen und Wertungen: darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derartig komplexes Phänomen, da es sich schon in kurzen Intervallen so stark verändern kann, dass es bedenklich erscheinen muss, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnittes wissenschaftlich, d. h. intersubjektiv begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen (BASTIAN & SCHREIBER 1999).

Die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes in den nördlichen (Heckenpflanzung) und östlichen Randbereichen (Gehölzerhaltung und -erweiterung) tragen (geringfügig) zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei.

Bewertung: befestigter Platz / Straßenkörper ⇒ geringe Bedeutung
 (Begleit-)Grün- und Gehölzflächen ⇒ geringe bis mittlere Bedeutung

7.6.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

- Bau-/Anlagebedingt: Verlust von optisch positiv wirksamen Gehölz- und Grünflächen. Beeinträchtigung von Sichtachsen durch die Errichtung von baulichen Anlagen / Gebäuden
- Betriebsbedingt: Verlust von optisch positiv wirksamen Gehölz- und Grünflächen

7.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	x	x	
► Flächen(nach)nutzung eines bereits in vielen Bereichen anthropogen überprägten Geländes; Nutzung der vorhandenen (Erschließungs-)Strukturen ► Festsetzung von Baugrenzen ► Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante max. 12 m) ► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1) ► Pflanzung von Laubgehölzen im Plangebiet / Eingrünung			

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF = Planteil Textliche Festsetzungen

H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.6.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Das Schutzgut Landschaft ist in das Kompensationskonzept zum Vorhaben einzubeziehen. Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen ist anzustreben.

7.7 Mensch

7.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die umliegenden Verkehrswege und Wohngebietsflächen (Süden, Osten) sowie durch die angrenzenden Gehölz- und Gartenflächen (Norden, Westen) geprägt. Dabei stellt die am Südrand verlaufende L 1003 in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen eine Vorbelastung dar. Auf Grund der Ortsrandlage und der derzeitigen Nutzung (Park- und Lagerplatz) ist eine Erholungsnutzung nicht wahrscheinlich. Der hangaufwärts führende Feldweg am westlichen Rand des Geltungsbereiches bleibt in seiner Funktion als lokaler Verbindungs- und potenzieller Wanderweg erhalten.

Bewertung: Wohnumfeld ⇒ mittlere Bedeutung
 Menschliche Gesundheit ⇒ geringe Bedeutung

7.7.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

- Baubedingt: Im Zuge der Baumaßnahmen ist temporär mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge und Emissionen (Lärm, Staub) zu rechnen.
- Anlage-/Betriebsbedingt: Erhöhung von Verkehrsaufkommen und -lärm (Vorbelastung durch angrenzende L 1003 vorhanden), Emission von Luftschadstoffen (Kunden- und Zuliefererverkehr), Lichtemissionen durch Parkplatz- und Marktbeleuchtung sowie Fahrzeugverkehr (tages- und jahreszeitenabhängig)

Negative Umweltwirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit können durch den allgemeinen Betriebsablauf inklusive eines erhöhten Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärmbelastungen entstehen. Einen geringen Einfluss auf den Menschen hat das Planvorhaben durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Bebauung einer bereits großflächig anthropogen überprägten Fläche). Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze im Ostteil des Geltungsbereiches und die Anpflanzung neuer Gehölze erfolgt am Nord- bzw. Ostrand eine Einpassung des Plangebietes (Sichtschutz) gegenüber der angrenzenden Naturlandschaft bzw. Wohnbebauung.

7.7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ► Festsetzung von Baugrenzen ► Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante max. 12 m) ► Erhalt vorhandener Laubgehölze im östlichen Geltungsbereich (Maßnahmenfläche M1)	x	x	

ZF = Planteil Zeichnerische Festsetzungen
TF = Planteil Textliche Festsetzungen
H/B = Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

7.7.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und Sachgüter

7.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter Kulturgütern werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten verstanden. Dies sind in erster Linie Flächen und Objekte aus den Bereichen Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Der Begriff Sachgüter umfasst alle sonstigen natürlichen und vom Menschen geschaffenen Güter, die für die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Kulturdenkmale:

Es werden keine bedeutenden Kulturdenkmale durch die Planung berührt.

Bodendenkmale:

Archäologische Denkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sachgüter (Flächen eingeschränkter Verfügbarkeit) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Weitere Sachgüter mit gesellschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht berührt.

7.8.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgutbezogene Umweltwirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

7.8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen / Umweltwirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.8.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Erhebliche Beeinträchtigungen / Umweltwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die bedeutendsten Wechselwirkungen bzw. Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern werden im Folgenden zusammengefasst:

Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist. Ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, welches wiederum die Erholungseignung prägt und damit gleichzeitig die menschlichen Erholungsaktivitäten beeinflusst.

Zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima / Luft bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse (insbesondere Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss), die sich auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen auswirken. Hinzu kommt die Emission von Luftschadstoffen, Lärm und Gerüchen, die ebenfalls auf die menschliche Gesundheit wirken.

Die Wechselwirkungen zwischen Fläche - Boden - Grundwasser und Vegetationsbestand sind allgemein bekannt. Flächeninanspruchnahmen wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum bis hin zu lokalen Klima-/Luftveränderungen.

Für das Planvorhaben bestehen die genannten Wechselwirkungen. Als Beeinträchtigung wirkt vor allem die Versiegelung von Fläche und damit die Beeinflussung der Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen / Tiere. Hinzu kommen Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Bauverkehr bzw. Baumaßnahmen, die temporär auf die Schutzgüter Klima / Luft bzw. Mensch wirken.

7.10 Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung

Es werden keine gefährlichen Abfälle behandelt oder gelagert. Anfallende Siedlungsabfälle werden entsprechend geltender Regelungen vom zuständigen Entsorgungsträger entsorgt.

7.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen absehbar bzw. bekannt.

8 Kompensationskonzept / Eingriffsregelung

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Ermittlung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem Bilanzierungsmodell des TMLNU (2005). Im Rahmen dieses Biotopwertverfahrens (vgl. Abb. 7) wird den betroffenen Biotopen zunächst eine Bedeutungsstufe zwischen 0 (ohne Biotopwert, versiegelt) und 55 (maximaler Biotopwert) zugeordnet (vgl. Tab. 5). In einem zweiten Schritt erfolgt eine adäquate Klassifizierung der geplanten Zielbiotope; hierbei wird die potenzielle Bedeutung des Biotopzustandes nach 30 Jahren angesetzt. Die auf diese Weise ermittelten Biotopwerte werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert (vgl. Tab. 6).

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und damit des Kompensationsbedarfes erfolgt durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen des Bestandes und der Planung bezogen auf die jeweiligen Flächenanteile, nach dem Prinzip:

$$\text{Eingriffsumfang} = \text{Bedeutungsstufe Bestand} - \text{Bedeutungsstufe Planung}.$$

Im Ergebnis dieser Berechnung erhält man ein Flächenäquivalent, das den Wertverlust im Zuge des Eingriffs ausdrückt. Der Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung des anrechenbaren Wertzuwachses bei den Kompensationsflächen erfolgt analog zur Eingriffsbewertung.

Folgende Grundsätze sollen beim Kompensationskonzept beachtet werden:

- Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (Biotopwertverfahren, TMLNU 2005).

- Durch die Eingriffe, die die Planung vorbereitet, soll kein wesentlicher Verlust von Biotopwertpunkten entstehen.
- Die Umsetzung multifunktionaler Maßnahmen, die eine Aufwertung bei allen durch das Planvorhaben beeinträchtigten Schutzgütern (Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere) bewirken, ist anzustreben.
- Kompensationsmaßnahmen sollen multifunktional auch Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Landschaft darstellen (Durchgrünung, Einbindung des Vorhabens in die Landschaft).

Nachfolgend wird die **Biotopbewertung im Bestand** (Tab. 5) **und nach Umsetzung der Planung** (Tab. 6) dargestellt. Die Biotope im Bestand sowie die Werteinstufung nach TMLNU (2005) sind in Kapitel 7.1.1 bzw. Tab. 2 ausführlich beschrieben.

Die Biotopwerte nach Umsetzung der Planung ergeben sich aus vergleichbaren Werten:

- Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8 mit max. Überschreitung bis 0,95 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO) als maximal zulässige, voll versiegelbare Fläche (= 0 Punkte).
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (unversiegelt) als gestaltete (Grün-)Flächen (= 20 Punkte).
- Private Grünflächen (mit Zweckbestimmung Schutz- und Leitgrün) als:
 - ⇒ 6 m breiter Wirtschaftsweg (Flächenanteil: 60 %) in versickerungsoffener Bauweise (= 10 Punkte) bzw.
 - ⇒ 4 m breite, einreihige Heckenpflanzung (Flächenanteil: 40 %) aus Laubsträuchern (= 30 Punkte).
- öffentliche Straßenverkehrsfläche als vorhandener und bestehenbleibender Straßenkörper (= 3 Punkte) aus asphaltierter Landesstraße (versiegelt) mit dazugehörigen Banketten (teilversiegelt), parallel verlaufendem Rad-/Fußweg (versiegelt) sowie Verkehrsbegleitgrün im Straßengraben (teilversiegelt) bzw. straßenbegleitend (unversiegelt).
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Maßnahmenfläche M1 (Erhaltung des vorhandenen Feldgehölzes und Ergänzungspflanzungen = 35 Punkte).

Tab. 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach TMLNU (2005) - Bestand

BESTAND			
Biotoptyp (Biotop-Code)	Biotopwert	Fläche in m²	gesamt
	A	B	C = A x B
B6214 - Sonstiges naturnahes Feldgehölz (Laubbäume und -sträucher)*	35	2.592	90.720
B6312 - Baumreihe (hier: Laubbaumreihe auf Verkehrsbegleitgrün)	30	460	13.800
B9212 - Hauptstraße (versiegelt)	0	821	0
B9216 - Fuß- bzw. Radweg (versiegelt)	0	350	0
B9219 010 - sonstige Straßenverkehrsflächen, Versiegelung hoch (hier: Platzzufahrt)	0	18	0
B9219 020 - sonstige Straßenverkehrsflächen, Teilversiegelung (hier: Bankette)	5	145	725
B9280 - Verkehrsbegleitgrün (regelmäßige Mahd, scherrasenartig)*	20	706	14.120
B9280 020 - Verkehrsbegleitgrün, Versiegelung mäßig (hier: Straßengraben)	15	125	1.875
B9290 020 - sonstige Verkehrsflächen, Teilversiegelung (hier: befestigter Platz)*	5	1.183	5.915
B9392 - Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (hier: beeinträchtigte Platzränder)*	20	36	720
B9399 - sonstige Grünflächen (hier: gartenangrenzend)*	25	457	11.425
planungsrechtlicher Zustand gemäß TLUBN 2025a (Kartendienst: EKIS-Kompensationsmaßnahmen)			
B6300 - Baumgruppe, Baumreihe (hier: EKIS-Flächenanteil innerhalb Plangebiet**)	35	4.707	164.745
Summe Bestand		11.600	304.045

* Die dazugehörige Flächengröße ergibt sich aus dem realen Flächenanteil im Plangebiet abzüglich der deckungsgleichen EKIS-Fläche in entsprechenden Bereich (siehe Tab. 3).

** Gesamtgröße EKIS-Fläche: rd. 5.980 m²

Tab. 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach TMLNU (2005) - Planung

PLANUNG			
Biototyp (Biotop-Code)	Biotopwert	Fläche in m ²	gesamt
	D	E	F = D x E
B9142 - Gewerbeflächen (hier: überbaubare Grundstücksfläche mit max. 95 % Versiegelung* durch bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO _{GFE})	0	6.707	0
B9311 - gestaltete Park- oder Grünanlage (hier: nicht überbaubare Grundstücksfläche als unversiegelte, gestaltete Grünflächen)	20	353	7.060
B9214 - Wirtschaftsweg, unversiegelt (hier: private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Bewirtschaftungsweg in versickerungsöffener Bauweise)	10	831	8.310
B6110 110 - Heckenpflanzung aus Laubsträuchern, einreihig (hier: private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - Pflanzfläche)	30	554	16.620
B6214 - Sonstiges naturnahes Feldgehölz (hier: Maßnahmenfläche M1 - Erhaltung bestehender Laubgehölze und Ergänzungspflanzungen)	35	1.580	55.300
B9212 - Hauptstraße (hier: öffentliche Straßenverkehrsflächen - versiegelte Landesstraße und Rad-/Fußweg sowie teilversiegelte Banketten und Verkehrsbegleitgrün**)	3	1.575	4.725
Summe Planung		11.600	92.015

WERTDIFFERENZ (Summe Planung "F" - Summe Bestand "C")	-212.030
--	-----------------

* Gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung liegt die GRZ im Sondergebiet SO_{GFE} bei 0,8 - durch die Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO liegt sie schlussendlich bei max. 0,95.

** Der hier verwendete Biototyp B9212 „Hauptstraße“ umfasst nicht nur die eigentliche Landesstraße, sondern den gesamten, im Plangebiet gelegenen Straßenkörper mit asphaltierter L 1003 (versiegelt), dazugehörigen Banketten (teilversiegelt), parallel verlaufendem Rad-/Fußweg (versiegelt) und Verkehrsbegleitgrün im Straßengraben (teilversiegelt) bzw. straßenbegleitend (unversiegelt). Um dabei die verschiedenen Versiegelungszustände der Einzelstrukturen zu berücksichtigen, wurde – unter Einbeziehung der jeweiligen Flächenanteile – ein durchschnittlicher Biotopwert von 3 Punkten ermittelt.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Tab. 5 & Tab. 6) ergibt sich ein Wertpunktdéfizit und damit ein Ausgleichsbedarf von **-212.030 Wertpunkten**. Dabei wurden die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzung, Gehölzerhaltung und Ergänzungspflanzungen, siehe Kap. 0 - Maßnahmenblätter), die zu einer randlichen Eingrünung des Plangebietes führen, bereits positiv berücksichtigt.

Allerdings reichen diese Maßnahmen nicht aus, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den geplanten Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Im Ergebnis einer Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Landgemeinde Südeichsfeld erfolgt die Kompensation deshalb durch zwei zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen (Tab. 7). **Dabei werden auf mehreren ehemaligen Streuobstwiesenflächen Lückenbepflanzungen (Obstbäume) und Entbuschungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmenflächen liegen einerseits in der Gemarkung Heyerode auf den Flurstücken 31 (Flur 28), 10 und 20 (Flur 29), 24 (Flur 2) und 74 (Flur 30) sowie andererseits in der Gemarkung Hallungen auf den Flurstücken 539/22 und 539/23 (Flur 4).**

Die Sicherung der Maßnahmenumsetzung erfolgt durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag.

Tab. 7: Externe Kompensation - Bilanzierung

BESTAND			
Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m²	gesamt
	A	B	C = A x B
Ausgleichsmaßnahme 1 (extern) - Gemarkung Heyerode			
B4710 - Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (Flurstück 31, Flur 28)	25	960	24.000
B4710 - Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (Flurstück 20, Flur 29)	25	2.490	62.250
B4710 - Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (Flurstück 10, Flur 29)	25	500	12.500
B4110 - Ackerland (Flurstücke 10 und 20, Flur 29)	20	1.960	39.200
B4710 - Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (Flurstück 2, Flur 24)	25	2.600	65.000
B4710 - Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (Flurstück 74, Flur 30)	25	1.800	45.000
B6510 - ehemaliger Streuobstbestand (Pflege- bzw. Entbuschungsbereiche auf den Flurstücken 31, 20, 10, 2 und 74)	35	2.664	93.240
Ausgleichsmaßnahme 2 (extern) - Gemarkung Hallungen			
B4222 - mesophiles Grünland, beweidet mit Einzelgehölzen (Flurstück 539/22, Flur 4)	35	4.481	156.835
B4222 - mesophiles Grünland, beweidet mit Einzelgehölzen (Flurstück 539/23, Flur 4)	35	1.898	66.430
Summe		19.353	564.455

PLANUNG			
Biototyp	Biotopwert	Fläche in m²	gesamt
	D	E	F = D x E
Ausgleichsmaßnahme 1 (extern) - Gemarkung Heyerode			
B6510 - Streuobstbestand (Flurstück 31, Flur 28)	40	960	38.400
B6510 - Streuobstbestand (Flurstück 20, Flur 29)	40	2.490	99.600
B6510 - Streuobstbestand (Flurstück 10, Flur 29)	40	500	20.000
B6510 - Streuobstbestand (Flurstücke 10 und 20, Flur 29)	40	1.960	78.400
B6510 - Streuobstbestand (Flurstück 2, Flur 24)	40	2.600	104.000
B6510 - Streuobstbestand (Flurstück 74, Flur 30)	40	1.800	72.000
B6510 - Streuobstbestand (Flurstücke 31, 20, 10, 2 und 74)	40	2.664	106.560
Ausgleichsmaßnahme 2 (extern) - Gemarkung Hallungen			
B6510 - Streuobstbestand auf Grünland (Flurstück 539/22, Flur 4)	40	4.481	179.240
B6510 - Streuobstbestand auf Grünland (Flurstück 539/23, Flur 4)	40	1.898	75.920
Summe		19.353	774.120

DIFFERENZ (G = F - C)	209.665
------------------------------	----------------

Nach Anwendung aller festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Heckenpflanzung und ergänzende Gehölzpflanzungen im Plangebiet, **zwei externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Lückenbepflanzung und Entbuschung von Streuobstbeständen in der Gemarkung Heyerode bzw. Obstbaumpflanzungen auf bestehendem Grünland in der Gemarkung Hallungen**) verbleibt ein geringfügiges Defizit von **-2.365 Wertpunkten**. Dies entspricht einem Defizit von unter 1 %.

Eingriff Plangebiet (vgl. Tab. 6)	-212.030
Wertpunktgewinn externe Kompensation (vgl. Tab. 7)	+209.665
Wertdifferenz (externe Kompensation - Eingriff)	-2.365

Somit können die Beeinträchtigungen bzw. der Wertverlust des Naturhaushaltes durch das geplante Vorhaben **nahezu** vollständig ausgeglichen werden.

9 Integration von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Bauleitplanung

9.1 Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	
1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
1.1	Im Plangebiet wurde eine private Grünfläche festgesetzt: <u>Private Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Schutz- und Leitgrün auf den Flurstücken 106, 107, 107/1 und 108/4</u> Die als private Grünfläche 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.
1.2	<u>Maßnahmenfläche M1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</u> 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.
2	Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
2.1	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 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.
2.2	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

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	
	Hallungen (Flur 4, Flurstücke 539/22 und 539/23) 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. Das Maßnahmenblatt „M3“ ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen..

9.2 Maßnahmenblätter

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein					V1
☐ Schutz	☒ Vermeidung	☐ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
Vermeidungsmaßnahme als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung					
Maßnahme: Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste europarechtlich geschützter Tiere (Fledermäuse, Brutvögel)					
<u>Beschreibung der Maßnahme</u>					
Um die Tötung und Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sind Entfernung und/oder Rückschnitt von Gehölzen (Bäume / Sträucher) außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) von (Brut-)Vögeln bzw. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen und somit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Frist vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.					
Lage:			Geltungsbereich Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein		
Flächengröße:			11.600 m² (gesamter Geltungsbereich)		

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein					V/S2
☒ Schutz	☒ Vermeidung	☐ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
Beeinträchtigungen des Bodens (Verdichtung), der Vegetation (Beschädigung) und der Tiere (Störung) im Zuge der Bauarbeiten					
Maßnahme: Schonende Bauverfahren zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen					
<u>Beschreibung der Maßnahme</u>					
Schonende Bauverfahren Als Maßnahmen zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft sind diejenigen technischen Bauverfahren anzuwenden, die die geringsten Beeinträchtigungen verursachen:					

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein		V/S2
► Während der Bauausführung und des Unterhaltungs- und Betriebsdienstes ist auf die <u>Einhaltung rechtlicher Grundlagen und technischer Vorschriften</u> mit dem jeweils aktuellen Stand zu achten, so u. a.: - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (u. a. Schutz von Mutterboden) - DIN 18918 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen (Sicherungen durch Ansaaten, Bepflanzungen etc.) - DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial - 32. BImSchV - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) ► Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen. - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (bspw. schütt- und tragfähiger, ausreichend ausgetrockneter Boden) durchzuführen. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. ► Die <u>Anlagen für die Baustelleneinrichtung</u> sind – soweit möglich – auf vorhandenen befestigten oder sonstigen vorbelasteten Flächen anzulegen (bestehende Straßen) und so zu wählen, dass Vegetationsbestände nicht unnötig beeinträchtigt werden: - Arbeitsstreifen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. - Wiederherstellung: Baubedingt beanspruchte Flächen sind nach Beräumung zu renaturieren, oberflächennahe Verdichtungen sind zu lockern.		
Lage:	gesamter Geltungsbereich Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein	
Flächengröße:	11.600 m ² (gesamter Geltungsbereich)	

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein						GF
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS	
Beeinträchtigung / Konflikt:						
Beeinträchtigung / Verlust von natürlichen Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit Teilfunktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung; Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen / Vegetationsbeständen						
Maßnahme: Flächengestaltung im Sinne der Zweckbestimmung (Schutz- und Leitgrün), inklusive Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke						

Maßnahmenblatt zum**Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein****GF****Beschreibung der Maßnahme**Zielkonzeption:

Flächengestaltung gemäß Zweckbestimmung als Schutz- und Leitgrün mit einem versickerungsoffenen Wirtschaftsweg und einer Heckenpflanzung, die als Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen, Vegetationsbeständen und Lebensräumen fungiert.

Durchführung:

Die private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes (südliche Bereiche der Flurstücke 106, 107, 107/1 und 108/4 in der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein, Flur 2) soll – entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Schutz- und Leitgrün – mit einer zweigeteilten Flächennutzung gestaltet werden:

Zum einen wird auf dem südlichen Teil des Grünstreifens (Flächenanteil: 60 %) nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Hangsicherung (Einbau technischer Sicherungsanlagen) ein 6 m breiter Wirtschaftsweg in versickerungsoffener Bauweise angelegt.

Zum anderen ist im nördlichen Teil des Grünstreifens (Flächenanteil: 40 %) eine naturnahe, geschlossene, einreihige Strauchhecke aus gebietseigenen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Gesamtlänge von mindestens 120 m zu pflanzen.

- Breite: 4 m, 1-reihig

- Pflanzabstand Sträucher in Reihe: 1 m

- ausschließliche Verwendung von Pflanzgut zertifizierter Produzenten

⇒ Pflanzung gebietseigener, standortgerechter Sträucher (Herkunftsgebiet: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland - Wuchsgebiet: Thüringer Becken und Randplatten), Mindestqualität:

I.Str. 70-90; Artenauswahl:

Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea

Hasel - Corylus avellana

Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna

Zweigrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata

Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

Liguster - Ligustrum viulgare

Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Schlehe (Schwarzdorn) - Prunus spinosa

Wildrosen - Rosa div. spec.

Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

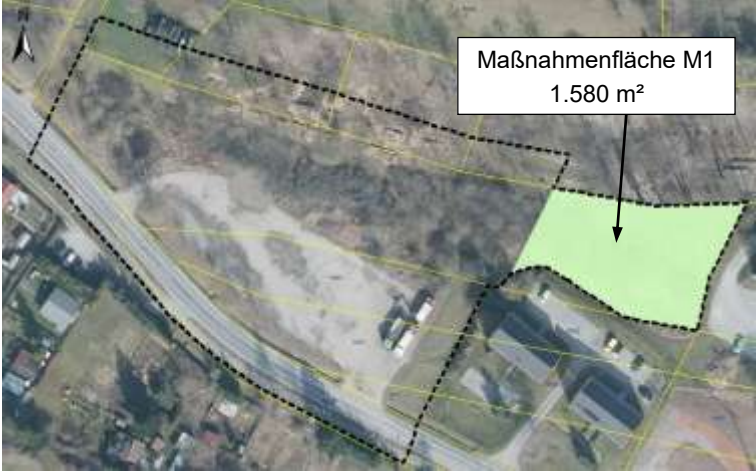
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

Schematische Darstellung:

Quellen: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 01.12.2025) & Planzeichnung 2026 (Gebietsflächen)

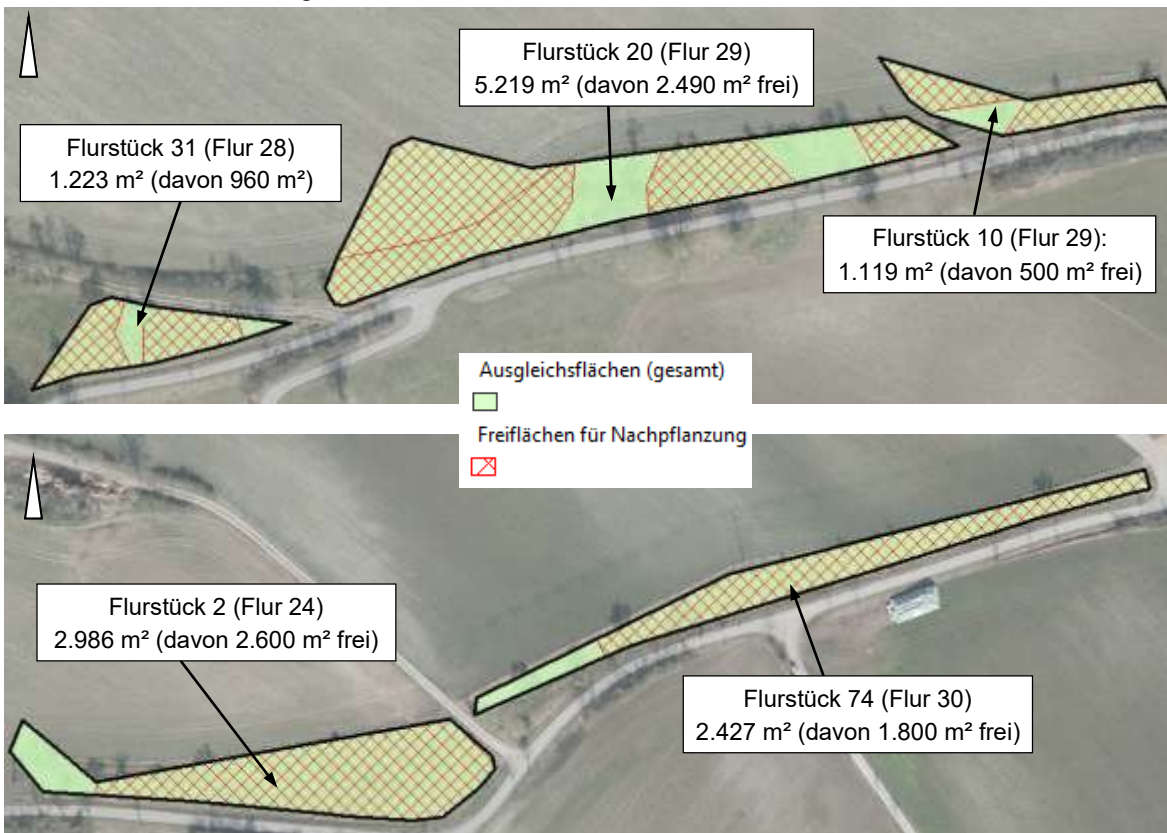
Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein		GF
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept Strauchhecke: Fachgerechte Bodenvorbereitung (v. a. Tiefenlockerung) und Pflanzung gemäß DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten). Ein Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Drei Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Unterhaltungspflege: Sträucher nach 10 bis 15 Jahren, über mehrere Jahre hinweg verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 % pro Jahr) auf den Stock setzen (gemäß DIN 18919). Die Sträucher sind regelmäßig zu wässern. Vorzeitig abgängige Gehölze sind zu ersetzen.		
Lage:	private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes	
Flächengröße:	1.385 m ² - davon: 831 m Wirtschaftsweg 554 m Strauchhecke	

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein						M1
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS	
Beeinträchtigung / Konflikt:						
Beeinträchtigung / Verlust von natürlichen Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit Teilfunktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung; Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen / Vegetationsbeständen						
Maßnahme: Erhaltung und Entwicklung Gehölzbestand						
<u>Beschreibung der Maßnahme</u>						
<u>Zielkonzeption:</u> Erhalt und dauerhafte Pflege des bereits vorhandenen Laubgehölzbestandes im östlichen Teil des Plangebietes sowie Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen, um eine Biotopaufwertung zu erreichen und weitere Rückzugsräume und Nahrungsangebote zu schaffen. <u>Durchführung:</u> Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 im östlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 108/5, Flur 2, Gemarkung Lengenfeld unterm Stein) sind die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen (Feldgehölz aus Laubbäumen und Sträuchern) zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und durch neue Gehölzpflanzungen zu ergänzen. ⇒ Pflanzung gebietseigener, standortgerechter Sträucher (Herkunftsgebiet: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland - Wuchsgebiet: Thüringer Becken und Randplatten), Mindestqualität: I.Str. 70-90; Artenauswahl: <i>Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea</i> <i>Hasel - Corylus avellana</i> <i>Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna</i> <i>Zweigrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata</i> <i>Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus</i> <i>Liguster - Ligustrum viulgare</i> <i>Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum</i>						

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein		M1
<i>Schlehe (Schwarzdorn) - Prunus spinosa</i> <i>Wildrosen - Rosa div. spec.</i> <i>Wolliger Schneeball - Viburnum lantana</i> <i>Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus</i> <u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept für Strauchpflanzungen:</u> Fachgerechte Bodenvorbereitung (v. a. Tiefenlockerung) und Pflanzung gemäß DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten). Ein Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Drei Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Unterhaltungspflege: Sträucher nach 10 bis 15 Jahren, über mehrere Jahre hinweg verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 % pro Jahr) auf den Stock setzen (gemäß DIN 18919). Die Sträucher sind regelmäßig zu wässern. Vorzeitig abgängige Gehölze sind zu ersetzen. <u>Schematische Darstellung:</u>  Quellen: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 01.12.2025) & Planzeichnung 2026 (Gebietsflächen)		
Lage:	Maßnahmenfläche M1 im Ostteil des Plangebietes	
Flächengröße:	1.580 m ² (gesamter Geltungsbereich B)	

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein						M2
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS	
Beeinträchtigung / Konflikt:						
Beeinträchtigung / Verlust von natürlichen Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit Teilfunktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung; Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen / Vegetationsbeständen						
Maßnahme: Sanierung ehemaliger Streuobstbestände durch Lückenbepflanzung und Entbuschung (Gemarkung Heyerode)						

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld un- term Stein	M2
<u>Beschreibung der Maßnahme</u> <u>Zielkonzeption:</u> Sanierung und Pflege eines stark überalterten Streuobstbestandes durch Nachpflanzungs- und Entbuschungsmaßnahmen als Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen, Vegetationsbeständen und Lebensräumen. Dadurch Erhöhung der biologischen Vielfalt (Biotopaufwertung) sowie Schaffung von Rückzugsräumen und Nahrungsflächen. <u>Durchführung – Neupflanzung und Sanierung / Entbuschung:</u> Auf den externen Maßnahmenflächen der Gemarkung Heyerode (Flur 28: Flurstück 31, Flur 29: Flurstücke 10 und 20, Flur 24: Flurstück 2 und Flur 30: Flurstück 74) ist auf einer Gesamtfläche von 12.974 m² der stark überalterte Streuobstbestand durch Entbuschungen zu sanieren und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die Nachpflanzung kann in den vorhandenen Pflanzlücken oder in den freien Bereichen der Ausgleichsflächen (inklusive Ackerflächen) erfolgen. Bei Pflanzung innerhalb von Pflanzlücken ist darauf zu achten, dass für die Neupflanzung andere Obstsorten ausgewählt werden, als zuvor auf dem Standort standen. Es sind hochstämmige Obstbäume (Kronenansatz ab 1,80 m) aus standortgerechten Arten / Sorten zu pflanzen. - Bepflanzung mit dem Ziel eines gemischten Streuobstbestandes aus Apfel (<i>Malus domestica</i>), Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>), Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) und/oder Birne (<i>Pyrus communis</i>) - Verwendung von Hochstämmen (Kronenansatz ab 1,80 m) auf stark wachsenden Unterlagen - Pflanzumfang: mind. 75 Obstbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10-12 cm) - Pflanzabstand: mind. 10 x 10 m bis max. 12 x 12 m (angepasst an örtliche Gegebenheiten) - vorzeitig abgängige Bäume sind zu ersetzen - Sicherung der Pflanzung mit Pfahlböcken und Anbringung von Verbisschutz - bei Beweidung muss an den Bäumen je nach Tierart ein wirksamer Verbisschutz angebracht werden (Dreibock mit Drahtseil) - nach der Pflanzung sind die Bäume mit ca. 50 l Wasser anzugießen - abgestorbene Obstbäume sind als Habitatbäume zu erhalten - liegendes und stehendes Totholz ist als Strukturelement auf den Flächen zu belassen - die überalterten Obstbäume im Bestand sind durch qualifizierte Personen fachgerecht zu schneiden und zu sanieren, Asthöhlen sind dabei zu erhalten - Erhaltungsschnitt: altes herabhängendes Fruchtholz wird entfernt, um den Neuaustrieb zu fördern. Die Krone wird ausgelichtet, damit genügend Licht zu allen Astpartien durchdringt. Verjüngungsschnitt: Ziel ist es, die Lebens- und Ertragsphase des Baumes zu verlängern. Die Statik des Baumes wird durch geeigneten Rückschnitt verbessert und der Neuaustrieb gefördert. - Kronenumstellung: bei gesunden Altbäumen bis etwa zum 50. Standjahr - Entlastungsschnitt: bei Altbäumen mit Jahresaustrieb unter 2 cm. Die Statik des Baumes ist durch Herausnahme geschädigter, instabiler Astpartien so zu verbessern, dass ein Auseinanderbrechen verhindert wird - starke Totholzäste sind am Baum zu belassen, es sei denn, es ist erforderlich, diese zu entfernen. Bei erforderlichem Einkürzen eines starken Totholzastes ist ein Reststummel von 30 bis 40 cm als Fäulnisbarriere am Baum zu belassen. - durch Maßnahmen zur Entbuschung wird der Unterwuchs der langjährig ungenutzten Streuobstwiesen in einen der Nutzung entsprechenden Pflegezustand zurückgeführt <u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</u> Fachgerechte Bodenvorbereitung. Pflanzung Bäume (inklusive Verankerung und Wildverbisschutz) gemäß DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten). Ein Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (kontinuierliche Wässerung: ab Ende April bis Ende August alle 2 Wochen 20 l pro Baum) Vier Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (Erziehungsschnitt und Wässerung: alle 3 Wochen 20 l pro Baum).	

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld un- term Stein		M2								
- Unterhaltungspflege: Obstbaumschnitt alle 3-5 Jahre (kein Formschnitt), ggf. Wässerung Grünlandpflege - extensive Grünlandbewirtschaftung durch max. 2-malige Mahd im Jahr (Frühjahrs- und Herbst- mahd), einschließlich Abtransport des Mahdgutes - das Schnittgut soll mind. drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Abwandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen - alternativ kann das Grünland auch durch extensive Beweidung bewirtschaftet werden - dabei sollte die Beweidungsdichte einen Wert von 0,6 GVE/ha nicht überschreiten - bei Beweidung muss an den Bäumen je nach Tierart ein wirksamer Verbißschutz angebracht werden (Dreibock mit Drahtthöse) - keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel										
Schematische Darstellung:  Flurstück 31 (Flur 28) 1.223 m² (davon 960 m²) Flurstück 20 (Flur 29) 5.219 m² (davon 2.490 m² frei) Flurstück 10 (Flur 29): 1.119 m² (davon 500 m² frei) Ausgleichsflächen (gesamt) Freiflächen für Nachpflanzung Flurstück 2 (Flur 24) 2.986 m² (davon 2.600 m² frei) Flurstück 74 (Flur 30) 2.427 m² (davon 1.800 m² frei)										
Quellen: GDI-TH / TLBG 2025a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 20.11.2025) & GDI-TH / TLBG 2025b (Geoportal Thüringen: Liegenschaftskataster [Flurstücke], Aufruf: 20.11.2025)										
Lage:	Flurstücke 31 (Flur 28), 10 und 20 (Flur 29), 2 (Flur 24) und 74 (Flur 30) in der Gemarkung Heyerode									
Flächengröße:	<table><tr><td>Gesamtfläche:</td><td>12.974 m²</td></tr><tr><td>davon:</td><td></td></tr><tr><td>Nach-/Neupflanzungsflächen:</td><td>10.310 m²</td></tr><tr><td>Entbuschungsbereiche:</td><td>2.664 m²</td></tr></table>		Gesamtfläche:	12.974 m²	davon:		Nach-/Neupflanzungsflächen:	10.310 m²	Entbuschungsbereiche:	2.664 m²
Gesamtfläche:	12.974 m²									
davon:										
Nach-/Neupflanzungsflächen:	10.310 m²									
Entbuschungsbereiche:	2.664 m²									

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld unterm Stein					M3
☐ Schutz	☐ Vermeidung	☒ Ausgleich	☐ Ersatz	☐ CEF	☐ FCS
Beeinträchtigung / Konflikt:					
Beeinträchtigung / Verlust von natürlichen Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit Teilfunktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung; Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen / Vegetationsbeständen					
Maßnahme: Nachpflanzung von Einzelgehölzen auf der Ruppertsberger Trift (Gemarkung Hallungen)					
Beschreibung der Maßnahme					
Die Auswertung historischer Luftbilder zeigt, dass die Fläche im Jahr 1945 als überwiegend offene Triftlandschaft mit zahlreichen Einzelgehölzen sowie erkennbaren Wegestrukturen ausgeprägt war. Ein geschlossener Gehölzbestand bestand zu diesem Zeitpunkt nicht. Die auf späteren Luftbildern erkennbare Verbuschung ist auf die Aufgabe der historischen Nutzung und die nachfolgende natürliche Gehölzsukzession zurückzuführen. Die Fläche wird derzeit mit Rindern beweidet. Der Gehölzbestand setzt sich aus alten Obstgehölzen – überwiegend Kirsch- und Apfelbäumen – sowie einzelnen Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>) zusammen. Die Altbäume weisen teilweise Höhlen, Stammspalten sowie Totholzanteile auf und besitzen eine hohe Bedeutung als Habitat für höhlenbewohnende Vogelarten, Fledermäuse und Insekten.					
<u>Zielkonzeption:</u>					
Ziel der Maßnahme ist die langfristige Erhaltung und Entwicklung einer offenen, kulturhistorisch geprägten Trift- bzw. Streuobstlandschaft mit locker verteilten Einzelgehölzen. Durch die Nachpflanzung standortgerechter Obstgehölze werden vorhandene Pflanzlücken geschlossen, der Altbaubestand langfristig gesichert und die strukturreiche Kulturlandschaft erhalten. Die vorhandenen Alt- und Habitatbäume bleiben vollständig erhalten und werden in die Entwicklung integriert.					
<u>Durchführung – Neupflanzung und Sanierung / Entbuschung:</u>					
• Nachpflanzung von mindestens 30 standortgerechten Obstbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10–12 cm). • Verwendung regionaltypischer und standortgerechter Sorten mit Schwerpunkt auf Kirsch- und Apfelbäumen; die Sortenwahl ist an die feuchten Standortverhältnisse anzupassen. • Pflanzung ausschließlich innerhalb vorhandener Bestandslücken unter Erhalt des lockeren Charakters der historischen Triftlandschaft. • Vorhandene Laubgehölze bleiben vollständig erhalten. • Abgestorbene oder absterbende Altbäume sind als Habitatbäume und Totholzstrukturen dauerhaft zu erhalten. • Sämtliche Neupflanzungen sind mit dauerhaft wirksamen Einzelschutzvorrichtungen (Dreibock mit Verbisschutz oder gleichwertigem Schutzsystem) gegen Verbiss und mechanische Schäden durch Weidetiere zu sichern.					
<u>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</u>					
Fachgerechte Bodenvorbereitung.					
Pflanzung Bäume (inklusive Verankerung und Wildverbisschutz) gemäß DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten).					
Ein Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (kontinuierliche Wässerung: ab Ende April bis Ende August alle 2 Wochen 20 l pro Baum)					
Vier Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (Erziehungsschnitt und Wässerung: alle 3 Wochen 20 l pro Baum).					
- Unterhaltungspflege: Obstbaumschnitt alle 3-5 Jahre (kein Formschnitt), Wässerung nach Bedarf					
Grünlandpflege					

Maßnahmenblatt zum Bebauungsplan Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Ortschaft Lengenfeld un- term Stein		M3
Die extensive Beweidung mit Rindern ist dauerhaft fortzuführen und dient der Offenhaltung der Fläche sowie der Unterdrückung aufkommender Gehölzsukzession. - bei Beweidung muss an den Bäumen je nach Tierart ein wirksamer Verbisschutz angebracht werden (Dreibock mit Drahtseile) - keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel Schematische Darstellung:  Quellen: GDI-TH / TLBG 2025/2026a (Geoproxy Thüringen WMS [ergänzt]: Digitale Orthophotos 20 cm [DOP Farbe], Aufruf: 24.07.2026) & GDI-TH / TLBG 2025/2026b (Geoportal Thüringen: Liegenschaftskataster [Flurstücke], Aufruf: 24.07.2026)		
Lage:	Flurstück 539/22 und 539/23, Flur 4 Gemarkung Hallungen	
Flächengröße:	Flurstücke gesamt:	6.379 m²

10 Darstellung der verwendeten Verfahren sowie aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Baugesetzbuch legt fest, dass Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Vorhabens im Sinne einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung.

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten bislang nicht auf.

11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch ein Monitoring sollen Umweltwirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Abhilfe zu schaffen. Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten, wenn beispielsweise der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert liegt oder die festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebietes nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig sind.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger gegenüber der Landgemeinde Südeichsfeld zu dokumentieren:

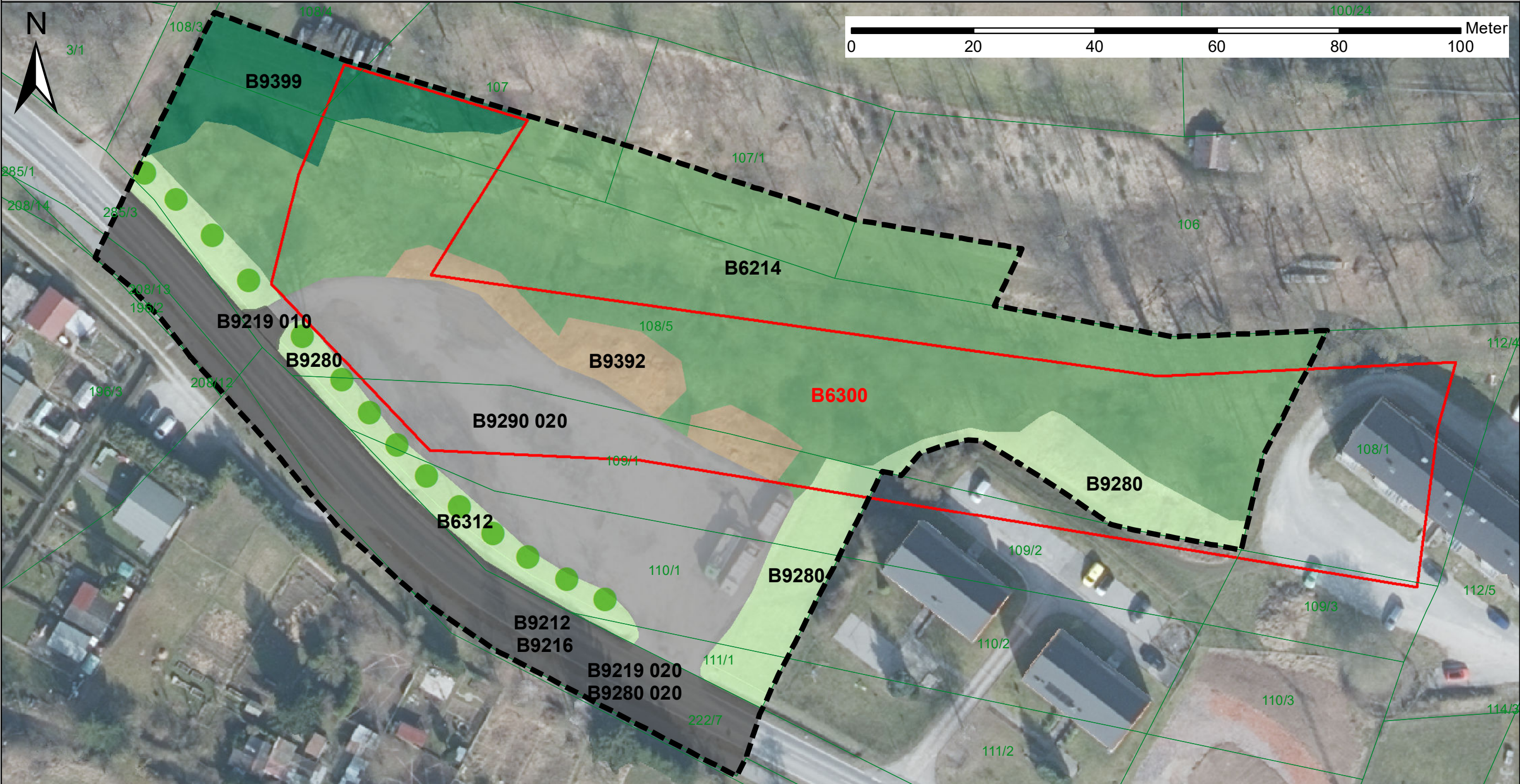
Monitoring / Überwachung	Kriterium	Abhilfe
Versiegelungsgrad (mittels Luftbilder, Nachkontrolle)	unterhalb des zulässigen Wertes	
	oberhalb des zulässigen Wertes	x
Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen	Funktionalität gegeben	
	Funktionalität nicht gegeben; erkennbare Zielkonflikte	x

Das Monitoring der städtebaulichen Belange obliegt generell der Landgemeinde Südeichsfeld. Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt (z. B. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz; Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Immissionsschutzbehörde).

Karte 1: Grünordnungsplan – Bestand

Grünordnungsplan - Bestand

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



LEGENDE

- Geltungsbereich
- Flurstücke
- EKIS-Fläche
- B6300 - Baumgruppe, Baumreihe

Biotoptypen (nach TLUBN 2024b i. V. m. TMLNU 1999 & 2005)

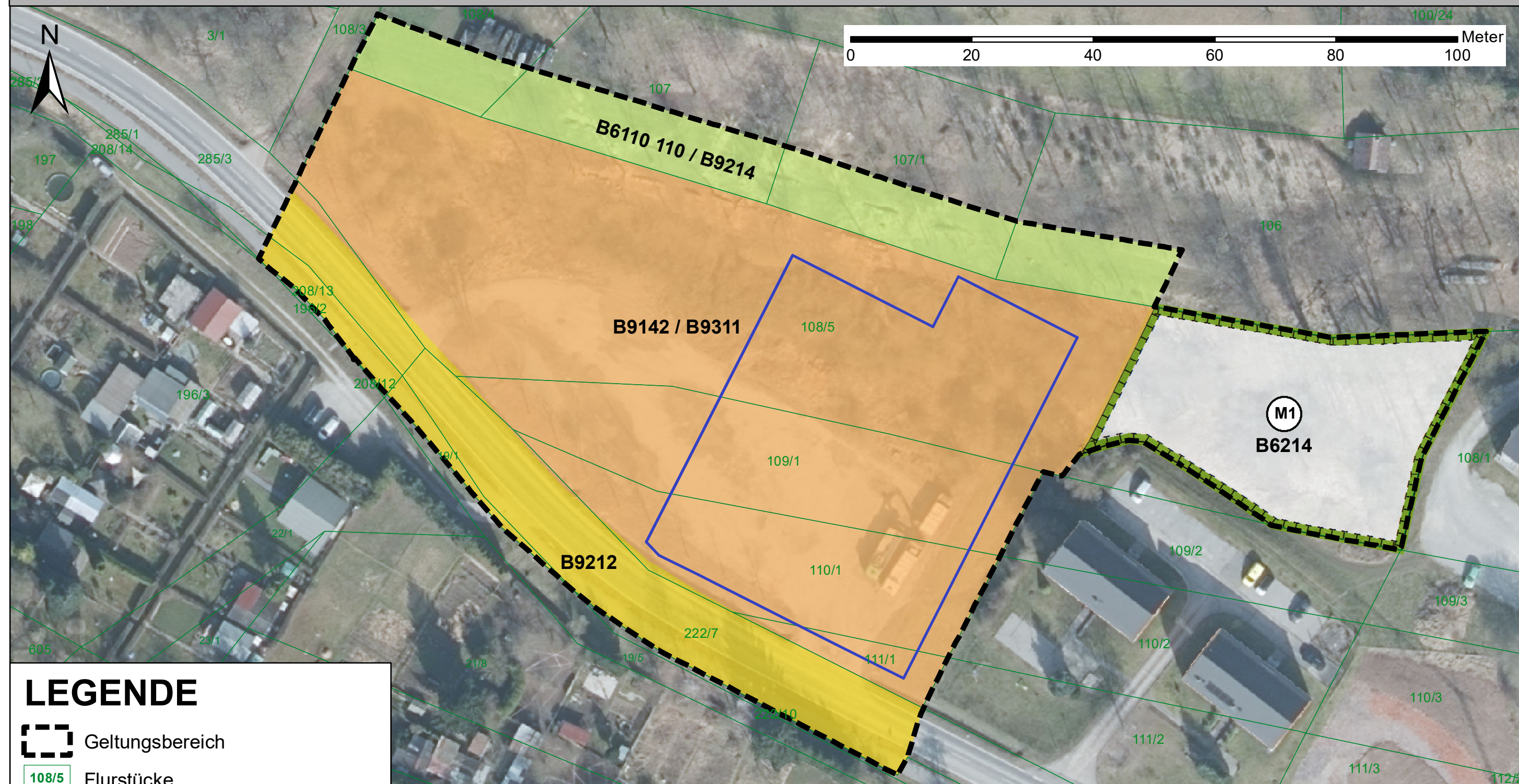
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| B6214 - sonst. naturnahes Feldgehölz | B9399 - sonst. Grünflächen |
| B6312 - Laubbaumreihe | Straßenkörper (gesamt), mit: |
| B9280 - Verkehrsbegleitgrün | B9212, B9216 - Hauptstraße, Fußweg |
| B9290 - sonst. Verkehrsflächen | B9219 - s. Straßenverkehrsflächen |
| B9392 - Ruderalflur (beeinträchtigt) | B9280 - Verkehrsbegleitgrün |
| | 010 - Versiegelung hoch |
| | 020 - Teil- bzw. mäßige Versiegelung |

Karten- grundlage	GDI-TH / TLBG 2025a & b (Geoproxy Thüringen WMS: Digitale Orthophotos [DOP Farbe] & Geoportal Thüringen: Liegen- schaftskataster [Flurstücke]) SPB MEIßNER & DUMJAHN 2025
Bearbeitung	Planungsbüro Dr. Weise GmbH Mühlhausen Dipl.-Geogr. Anja Englert
Datum	12.12.2025

Karte 2: Grünordnungsplan – Planung

Grünordnungsplan - Planung

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



LEGENDE



Geltungsbereich

108/5

Flurstücke

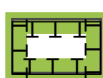
Sonstiges Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel

öffentl. Straßenverkehrsfläche



Baugrenze

private Grünfläche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft (M1)

Biotoptypen

(nach TLUBN 2024b i. V. m. TMLNU 1999 & 2005)

B6110 110	- Heckenpflanzung aus Laubsträuchern, einreihig
B6214	- Sonstiges naturnahes Feldgehölz
B9142	- Gewerbeflächen
B9212	- Hauptstraße
B9214	- Wirtschaftsweg, unversiegelt
B9311	- gestaltete Park- oder Grünanlage

Karten-
grundlage

GDI-TH / TLBG 2025a & b (Geoproxy
Thüringen WMS: Digitale Orthophotos [DOP
Farbe] & Geoportal Thüringen: Liegen-
schaftskataster [Flurstücke])
SPB MEIßNER & DUMJAHN 2025

Bearbeitung

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Mühlhausen
Dipl.-Geogr. Anja Englert

Datum

12.12.2025



Quellen und weiterführende Literatur

- AM ONLINE PROJECTS - ALEXANDER MERKEL (2025): Klima Lengenfeld unterm Stein. Internet: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/thueringen/lengenfeld-unterm-stein-157350/> (Aufruf: 05.12.2025)
- APPEL, M. & A. RIETZER (2017): Artenschutzrecht in der Bundesfachplanung und den anschließenden Planfeststellungsverfahren. Natur und Recht 39 (4), 227-239
- ART - AMPHIBIEN- UND REPTILIENSCHUTZ IN THÜRINGEN E. V. (Hrsg.) (2025): Amphibien und Reptilien in Thüringen. Naturschutzreport, Heft 31. Jena
- BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (Hrsg.) (2025): Wasserkörperkategorie Grundwasserkörper - Wasserkörpersteckbrief Buntsandsteinbergland - Werra (Grundwasser). Internet: <https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de> (Aufruf: 05.12.2025)
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2019): Nationaler Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie in Deutschland: Arten – FFH-Berichtsdaten 2019 – Tier- und Pflanzenarten: Verbreitungskarten. Internet: <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> (letzter Aufruf: 09.12.2025)
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2025): Artenportraits. Steckbriefe zu in Deutschland vorkommenden wildlebenden Arten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie sowie Vögel der Vogelschutzrichtlinie. Internet: <https://www.bfn.de/artenportraits> (letzter Aufruf: 09.12.2025)
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (Hrsg.) (2018): Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 (BÜK 200) - Blatt CC4726 Goslar. Hannover
- BUSHART, M. & R. SUCK (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 78. Jena
- FIS THÜRINGEN (2023): Datenbankauszug aus dem Thüringer Fachinformationssystem Naturschutz vom 04.01.2023
- GDI-TH & BKG - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN & BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2025): Thüringer-Viewer / @ Geo-Basis-DE / „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0) (letzter Aufruf: 12.12.2025)
- GDI-TH / TLBG - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN beim THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (Hrsg.) (2025/2026a): Geoproxy Freistaat Thüringen - Web Map Service (WMS): opendata Geobasisdaten. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0) (letzter Aufruf: 25.08.2026)
- GDI-TH / TLBG - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN beim THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (Hrsg.) (2025/2026b): Geoportal Thüringen mit Downloadbereich offener Geodaten. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0) Internet: <https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten> (letzter Aufruf: 24.07.2026)
- HIEKEL, W., F. FRITZLAR, A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, Jena.
- HMUELV - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden
- LRA UH_UNB - LANDRATSAMT UNSTRUT-HAINICH-KREIS (2025): Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Vorhaben: Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ Südeichsfeld OT Lengenfeld/Stein. Schriftliche Mitteilung vom 07.08.2025
- PFEIFER - SCHALLTECHNISCHES BÜRO A. PFEIFER (2025): Immissionsprognose Nr. 5977 - Schallimmissionsprognose für den Betrieb eines Edeka-Lebensmittelmarktes in 99976 Lengenfeld unterm Stein. Ehringshausen
- PLANUNGSBÜRO DR. WEISE GMBH (2023): Faunistische Untersuchung - Kontrolle auf Zauneidechse und Haselmaus. B-Plan-Verfahren „Neubau Edeka-Markt“ Lengenfeld unterm Stein (Flur 2). Mühlhausen
- PLT - PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE (2000): Landschaftsplan „Unstrut-Hainich Nordwest“. Mühlhausen
- RAU, D., H. SCHRAMM & J. WUNDERLICH (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen. Weimar
- RPG NT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (Hrsg.) (2012): Regionalplan Nordthüringen. Genehmigt am 29.10.2012. Sondershausen

- RUNGE, H., M. SIMON & T. WIDDIG (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 808 (unter Mitarbeit von: Louis, H. W., M. Reich, D. Bernotat, F. Mayer, P. Dohm, H. Köstermeyer, J. Smit-Viergutz, K. Szeder). Hannover, Marburg
- SCHARMER, E. & M. BLESSING (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam, Berlin
- SMEETS+DAMASCHEK, BOSCH&PARTNER, FÖA & E. GASSNER (2009): Entwicklung von Methodiken zur Umsetzung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Regelungen des BNatSchG sowie Entwicklung von Darstellungsformen für landschaftspflegerische Begleitpläne im Bundesfernstraßenbau. Gutachten im Auftrag des BMVBS. FE Projekt-Nummer 02.0233/2003/LR. Oktober 2009
- STMI BAYERN - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2018): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (Fassung mit Stand 08/2018). Internet: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/landschaftsplanung_kultur_sap_hinweise.pdf (Aufruf: 05.12.2025)
- TLBV - THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR (2023): Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2021 in Thüringen (Excel). Internet: <https://bau-verkehr.thueringen.de/service/karten-und-statistiken/verkehrsmengenkarten> (Aufruf: 18.07.2023)
- TLL - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.) (2000): Leitlinie zur Anlage und Pflege von Hecken, Baumreihen, Feld- und Ufergehölzen im Agrarraum. Jena
- TLL - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.) (2008): Empfehlungen zur Anlage von Hecken im Agrarraum. Jena
- TLU - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT (Hrsg.) (1996): Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen. Jena
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2022): Liste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel). Internet: https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1_zool_artenschutz/listen_artenschutzr_pruefung/Liste_1_Zusammenst_europarechtl_geschuetzte_Tier_Pflanzenarten_TH_ohne_Voegel_20221228.pdf (Aufruf: 05.12.2025)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024a): Artenliste 3 – Liste planungsrelevanter Vogelarten (TH) Vers. 2.2. Internet: https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/1_zool_artenschutz/listen_artenschutzr_pruefung/2024_planungsrelevante_vogelarten_2_2.pdf (Aufruf: 05.12.2025)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2024b): OBK 2.2. Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. Jena
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2025a): Kartendienste. Internet: <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst> (letzter Aufruf: 10.12.2025)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2025b): Umwelt regional – Unstrut-Hainich-Kreis Internet: <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/uh/uh01.html> (letzter Aufruf: 08.12.2025)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2009 ff.): Steckbriefe zu geschützten Arten. Internet: <https://tlubn.thueringen.de/naturschutz/zoo-artenschutz/steckbriefe-gesch-arten/> (Stand: 2009) (letzter Aufruf: 09.12.2025)
- TLUG / VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / VOGELSCHUTZWARTE SEEBACH (2020): Zugkorridore und Rastgebiete in Thüringen (Stand: 05/2020)
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt
- VSW - VOGELSCHUTZWARTE SEEBACH (2010): Rotmilankartierung 2010 – Rotmilane in Thüringen (Stand: 04/2012)
- WARNKE, M. & M. REICHENBACH (2012): Die Anwendung des Artenschutzrechts in der Praxis der Genehmigungsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung 44 (8), 247-252

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176.) geändert worden ist

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306 geändert worden ist

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BWaldG - Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

ThürNatG - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz) vom 30. Juli 2019; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

ThürWaldG - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz) vom 6. August 1993; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 10 und 12 geändert, § 67 neu gefasst durch Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)