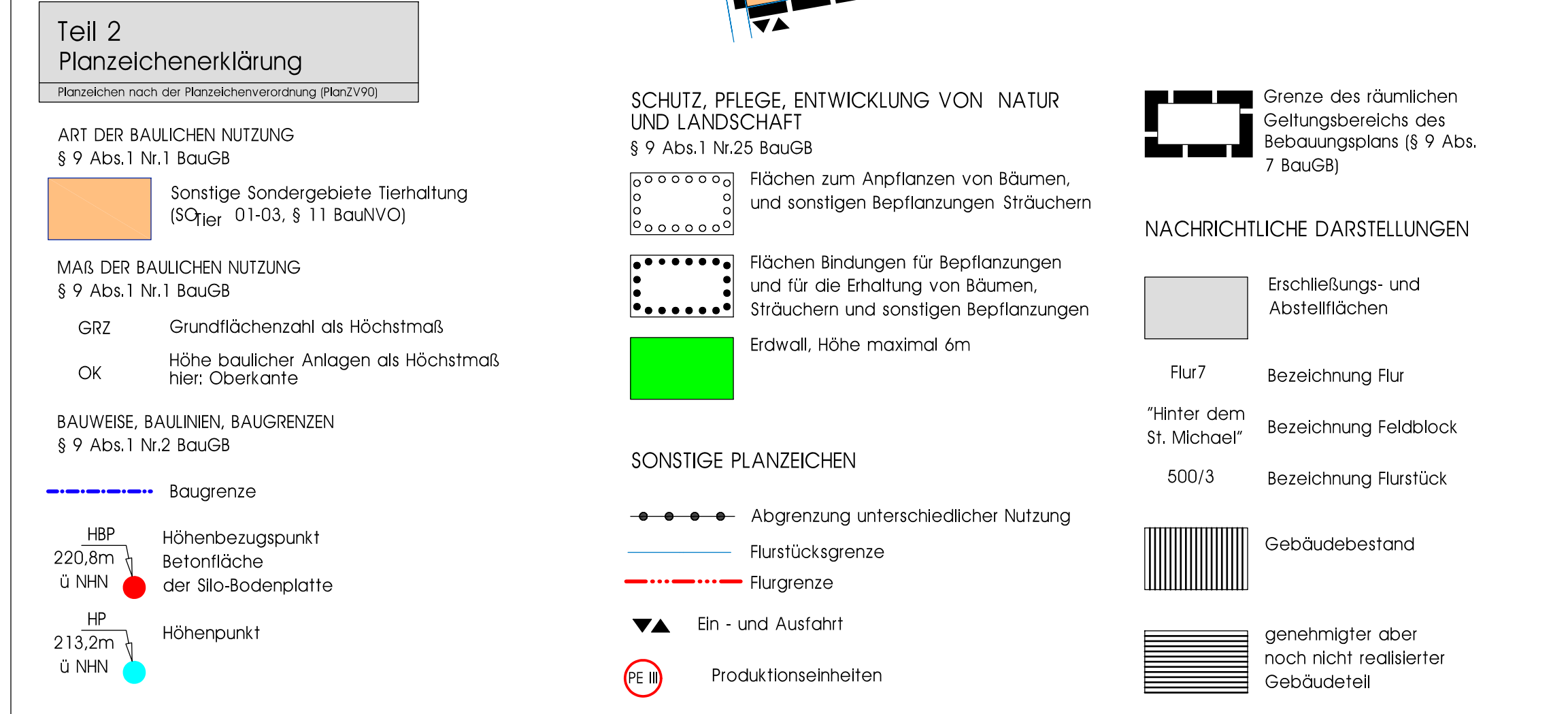
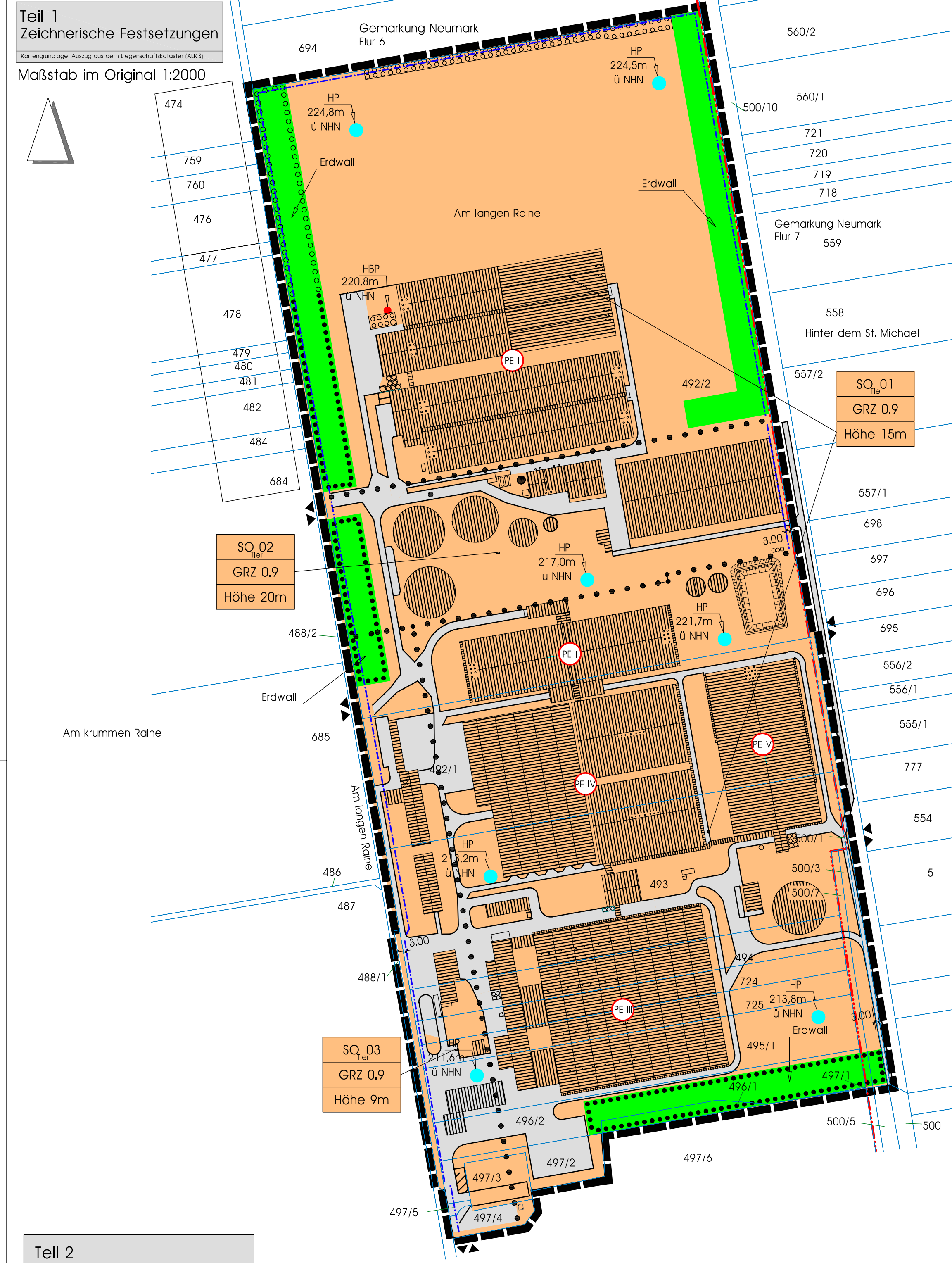




- Teil 3
Textliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11, 16 bis 19 BauNVO)
- 1 (1) Die sonstigen Sondergebiete Tierhaltung (SO_{Tier} 01, SO_{Tier} 02 und SO_{Tier} 03) gemäß § 11 (2) BauNVO dienen der Schweinezucht und -haltung mit einer Tierkapazität von maximal 0,0265 Großvieheinheiten (GVE) pro Quadratmeter Anlagenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auszugehen ist von folgenden Berechnungsgrundlagen:
- Anlagenfläche im Geltungsbereich: 208310 m²
Sauen ab erster Belegung (Warte- und Deckbereich) • Eber 0,3 GV
Sauen mit Ferkel (bis 10kg) 0,4 GV
Jungsauen (bis 90kg) 0,12 GV
Aufzuchtferkel (bis 25kg) 0,03 GV
Aufzuchtferkel (bis 30kg) 0,04GV
- 1 (2) Im sonstigen Sondergebiet Tierhaltung (SO_{Tier} 01) sind insbesondere folgende Haupt- und Nebenanlagen zulässig:
- Stallgebäude
 - Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung von Gülle und Gärresten
 - Lagergebäude und Silos
 - Anlage für die Lagerung von Abschlämmwasser
 - Futterannahme und- Aufbereitung
 - Kadaverhaus
 - Regenrückhaltebecken- und Löschwasserbecken
 - Abluftreinigungsanlagen
- 1 (3) Im sonstigen Sondergebiet Tierhaltung (SO_{Tier} 02) sind insbesondere folgende Haupt- und Nebenanlagen zulässig:
- Anlagen zur Herstellung von Biogas
 - Anlagen zur Verwertung von Biogas
 - Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung von Gülle und Gärresten
 - Siloanlagen für die Lagerung der Inputstoffe der Biogasanlage
 - Tankstelle
- 1 (4) Im sonstigen Sondergebiet Tierhaltung (SO_{Tier} 03) sind insbesondere folgende Haupt- und Nebenanlagen zulässig:
- Büro- und Verwaltungsräume; Lager- und Werkstattgebäude
 - Sozialräume
 - Wohnunterkünfte für Mitarbeiter
 - Kadaverhaus
- 1 (5) In allen SO-Gebieten sind ausserdem zulässig:
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation
 - Stellplätze, Zufahrten und Freilagerflächen
 - Solar- und Photovoltaikanlagen an und auf Gebäuden/baulichen Anlagen
- 1 (6) Die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in allen SO-Gebieten sind in der Nutzungschartabene in Teil 1 der Planzeichnung festgesetzt.
- Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Punkt HBP 1 mit einer Höhe von 220,8m über NNH.
- Maßgeblich sind bei Gebäuden die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion und bei sonstigen baulichen Anlagen die Oberkante.
- Technische Aufbauten (z.B. Lüftungskamine) dürfen die zulässige Höhe um bis zu 5m überschreiten.
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 2 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Bauliche Anlagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus bautechnologischen oder betrieblichen Gründen erforderlich ist.
- 2 (2) Zulässig ist eine Abweichende Bauweise mit einer Länge von bis zu 200m.
3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 3 (1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Feldgehölzhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen klein- bis mittelgroßer Wuchsordnung mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 m sowie standortgerechten, einheimischen Sträuchern entsprechend nachstehender Pflanzliste anzupflanzen.
- | Bäume | Sträucher |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre | Cornus mas |
| Crataegus arvensis | Corylus avellana |
| Malus sylvestris | Crataegus spec |
| Prunus avium | Stemnus carolinica |
| Pyrus pyramidalis | Rosa canina |
- 3 (2) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Bäume: Heister (3 x v 100/150 o.B.)
Sträucher: Sträucher (2 x v 100/150 o.B.)
- 3 (3) Erdwälle mit Bepflanzung bis zu 6 m Höhe entsprechend Planeintrag.
4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4 (1) Die Stallabluft ist einer qualitativ gesicherten Abluftreinigungseinrichtung gem. Ziffer 5.4.7.1 TA Luft/Anlage 12 TA Luft zuzuführen.
- 4 (2) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend dem Schlafen dienen, an deren Fenstern die nächtlichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten werden, sind nicht offenbare Elemente unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen.
5. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO)
- 5 (1) Einfriedungen
Die Einfriedungen des Standortes der Tierhaltungsanlage mit Zaunanlagen bis 2,50 m Gesamthöhe ist zulässig.

- Teil 4
Hinweise
1. Archäologische Bodenfunde
- Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
2. Altlastverachtflächen
- Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagierungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist der Landkreis Weimarer Land als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. Leitungen
- Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzustimmung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.
- Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
4. Belange des Natur- und des Artenschutzes
- Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sondergebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. 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 gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Weimarer Land) anzuzeigen.
5. Bodenschutz
- Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiederherzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.
6. Geologische Verhältnisse und Belange
- Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserermessungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Tierhaltungsanlage am langen Raine"
- Der Stadtrat der Stadt Neumark hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tierhaltungsanlage am langen Raine" beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom bis durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Tierhaltungsanlage am langen Raine" mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgeteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom (Frist zur Stellungnahme bis durchgeführt.
- Über die im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 sowie ggf. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat der Stadt Neumark in seiner öffentlichen Sitzung am einen Abwägungsbeschluss gem. § 1 Abs. 7 BauGB gefasst.
- Der Stadtrat der Stadt Neumark hat den Bebauungsplan "Tierhaltungsanlage am langen Raine" in seiner öffentlichen Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).
- Der Bebauungsplan "Tierhaltungsanlage am langen Raine" wurde nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom Az. genehmigt.
- Der Bebauungsplan "Tierhaltungsanlage am langen Raine" wurde vom Bürgermeister der Stadt Neumark am ausgefertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan "Tierhaltungsanlage am langen Raine" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Neumark am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Tierhaltungsanlage am langen Raine" am in Kraft getreten.
- Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wurde gefertigt und der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach § 4a Abs. 4 BauGB im Internet veröffentlicht.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 2. Juli 2024, GVBl. 2024, 298
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, GVBl. 41, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, GVBl. 2019, 323, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Hauptsatzung der Stadt Neumark vom 01.01.2026

Entwurf (Stand 01.07.2026) für Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan
"Tierhaltungsanlage-Am langen Raine"

Stadt Neumark - Landkreis Weimarer Land
Kontakt: Tel.: 036452/785-14
Mail: bauverwaltung@am-etttersberg.de

Quelle: BORIS-TH (2025), Datenlizenz Deutschland

Modultab: 1 : 2000 Verfahrensstand: Entwurf Druckdatum: November 2025

Architekturbüro Dieter Becker

Erfurter Straße 44
D - 99610 Sömmerda
www.archisol.de

Telefon: +49 (0) 3634 603323
Telefax: +49 (0) 3634 603324
Mobil: +49 (0) 163 3112787
E-Mail: info@archisol.de