

# **Bebauungsplan** **„Schweinemastanlage Eugenschacht“** **Gemeinde Starkenberg**

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: August 2018

erarbeitet von:

LEG Thüringen  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

in Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Starkenberg  
Borngasse 7  
04617 Starkenberg

## Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB</b>	
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1	Sonstiges Sondergebiet (SO <sub>Tier</sub> ) Zweckbestimmung: „gewerbliche Tierhaltungsanlage - Schweinemastanlage“  Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für den Betrieb einer gewerblichen Tierhaltungsanlage (Schweinemastanlage) mit den dafür erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen. Die maximale Anzahl an Mastplätzen wird auf 5.600 festgesetzt.	§ 11 Abs. 1 BauNVO § 11 Abs. 2 BauNVO
1.2	Als Hauptanlagen sind im Plangebiet zulässig:  Verwaltungs- und Sozialgebäude Ställe Getreidehalle Getreide- und Futtersilos Technikanlagen und Anlagen zur Verladung Güllebehälter	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.3	Alle für die Hauptnutzung erforderlichen Nebenanlagen sind zulässig.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
<b>2.</b>	<b>Zeitliche Nutzungsregelung</b>	<b>§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</b>
2.1	Die bauliche Nutzung des Bereichs des Filterbrunnens ist erst nach dessen vollständigem Rückbau zulässig.	
<b>3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 18 BauNVO</b>
3.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Planeintrag).	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3.2	Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
3.3	Höhe der baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 BauNVO
3.3.1	Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10 Meter ist das Maß zwischen dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt von 244,0 Metern über NHN und der Oberkante der Dachhaut.	§ 18 Abs. 1 BauNVO

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
3.3.2	Falls es der Betriebsablauf nachweislich erfordert, dürfen bauliche Anlagen auf einer Fläche von in der Summe höchstens 600 m <sup>2</sup> ausnahmsweise die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10 m um bis zu 8 Meter überschreiten (max. 18 Meter).	§ 16 Abs. 6 BauNVO
<b>4</b>	<b>überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO</b>
4.1	Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
<b>5</b>	<b>Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 BauNVO</b>
5.1	Außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.	§ 12 Abs. 1 BauNVO § 14 Abs. 1 BauNVO
5.2	Die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig, auch soweit dafür keine anderen Flächen festgesetzt sind.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
5.3	Windenergieanlagen sind unzulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
<b>B</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMAßNAHMEN</b>	
<b>6</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a) BauGB</b>
6.1	<p><u>Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen</u></p> <p>Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen A1 bis A4 im Geltungsbereich festgesetzt. Die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.</p> <p>Inhalt, Umfang und Umsetzung der Maßnahmen sind den nachfolgenden Ausführungen und ferner dem jeweiligen Maßnahmenblatt des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan (Maßnahmenblätter) mit gleicher Maßnahmenbezeichnung zu entnehmen.</p>	

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
6.1.1	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage von Feldgehölzen</u></p> <p>Im Bereich des Löschwasserteiches und an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Anpflanzung von Feldgehölz auf einer Fläche von insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Für die Pflanzungen ist standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Die Art der Gehölze ist der empfohlenen Pflanzliste unter den Hinweisen zu entnehmen. Hinsichtlich der Pflanzqualität ist festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sträucher, 60 cm, 2 x v</li><li>• Heister, 100 cm, 2 x v</li></ul> <p>Die Pflanzung der Gehölze ist im Pflanzraster 2m x 2m anzulegen. Die innerhalb der Maßnahmenfläche liegenden bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren.</p>	
6.1.3	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A2 - Umwandlung von Grünflächen und Frischgrünland in Streuobstwiesen</u></p> <p>Im Bereich des Flurstücks 39/13 sind der Abbruch der aufstehenden Gebäude, die Entsiegelung des Bodens sowie die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche insgesamt 2.760 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Für die Pflanzungen sind alte, regional typische Apfel-, Birnen- und Pflaumensorten zu verwenden. Hinsichtlich der Pflanzqualität ist festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm</li></ul> <p>Die Pflanzung der Gehölze ist im Pflanzraster 8m x 8m anzulegen. Die innerhalb der Maßnahmenfläche liegenden bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren.</p>	
6.1.4	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A3 – Anlage von Feldgehölzen und Gehölzumbau</u></p> <p>Im Bereich westlich des derzeitigen Verwaltungs- und Sozialgebäudes ist der Umbau der vorhandenen Gehölze auf einer Fläche von insgesamt 1.020 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Für die Pflanzungen ist standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Die Art der Gehölze ist der empfohlenen Pflanzliste unter den Hinweisen zu entnehmen. Hinsichtlich der Pflanzqualität ist festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Forstjungpflanzen, 2j., 50 bis 80 cm hoch, Herkunft: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland</li></ul> <p>Die Pflanzung der Gehölze ist im Pflanzraster 2m x 1m anzulegen. Die innerhalb der Maßnahmenfläche liegenden bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren.</p>	

6.1.5 Ausgleichsmaßnahme A4 – Rückbau von Altgebäuden bzw. Ruinen

Im östlichen Bereich des Plangebietes (Pionierwald) und auf dem Flurstück 39/13 ist der Abriss von Altgebäuden bzw. Ruinen sowie die Entsiegelung des Bodens auf einer Fläche von insgesamt 630 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die dabei entstehenden Baugruben sind mit bewuchsfähigem Bodenmaterial bis auf das umgebende Geländeniveau zu verfüllen und zu planieren.

6.1.6 Maßnahmefläche M1 – Brut- und Wohnstätte für Fledermäuse

Das vorhandene, ehemalige Schachtgebäude des historischen Braunkohlenbergbaus ist als Quartier für Fledermäuse zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen zu sichern.

**7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB**

7.1 Vorhandene Bepflanzungen (Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

**8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Immissionsschutz - Lärm

Zur Vermeidung unzulässig hoher Spitzenpegel an den Wohnnutzungen, sind die geräuschintensiven Vorgänge der Tierverladung an den gegenüber der Wohnnutzung abgewandten Seiten der Stallgebäude anzuordnen, baulich gleichwertige Abschirmungen umzusetzen oder bei freier Schallausbreitung, ausreichende Mindestabstände zur Wohnbebauung einzuhalten.

8.2 Geruch

8.2.1 Zur Minimierung des Abscheidegrades für Ammoniak und Staub ist eine Abluftreinigungsanlage an den Ställen anzubringen, bei der im Reingas kein tierspezifischer Geruch mehr wahrnehmbar ist.

8.2.2 Die Lagerung der Gülle hat in Güllebehältern mit Abdeckung aus festen Zeltdächern zu erfolgen, sodass Geruchs- und Ammoniakemissionen aus der Restgüllelagerung weitestgehend unterbunden werden.

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB**

**9 Gestalterische Festsetzungen – Äußere Gestaltung von Gebäuden**

- 9.1 Dach-/ Fassadengestaltung: Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen). § 88 Abs. Nr. 1 ThürBO

**D HINWEISE**

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermeßstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Das Flurstück 39/12 in der Flur 2 der Gemarkung Großröda ist als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei (THALIS) erfasst (THALIS-Kennziffer: 04671). Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Bergbaufolge

Im Plangebiet befindet sich der Filterbrunnen mit der Kennzeichnung 81/55. Dieser ist im Gelände nicht mehr sichtbar. Er befindet sich im Eigentum der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungs- GmbH (LMBV) und muss noch zurückgebaut werden. Eine Überbauung des Filterbrunnens ist demnach zu unterlassen. Zudem muss der Zugang zum Brunnen mit schwerer Technik für eine Verwahrung gewährleistet sein.

Empfohlene Pflanzliste

Bäume

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Gewöhnliche Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Bauzeitenregelung

Abbruch- und Bauarbeiten müssen außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeit (September bis Mitte März) erfolgen.

**Bearbeitung:**

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)  
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt  
[www.leg-thueringen.de](http://www.leg-thueringen.de)

T +49 0361 5603-230

F +49 0361 5603-336

E [sre@leg-thueringen.de](mailto:sre@leg-thueringen.de)