

Gemeinde Witterda
Planverfahren zur Aufstellung der
Bebauungsplanes
„Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar
GmbH - Bahnhofstraße“

Zusammenstellung der
umweltrelevanten Stellungnahmen
aus dem Verfahrensschritt der erneuten
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4a (3) BauGB

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Gemeinde Witterda liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung am 19.07.2006). Der Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche als Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb/Tierproduktion“ dar. Der Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, setzt als Art der baulichen Nutzung die vorhabenkonkrete Errichtung gewerblicher Nutzungen (Garagen und Container zur Büronutzung) fest. Damit liegt eine Abweichung vor, die nicht mehr vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB gedeckt ist. Infolgedessen bedürfte es grundsätzlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im vorliegenden Fall soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die dazu in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Anforderungen erfüllt werden.

Das Plangebiet ist bereits versiegelt bzw. baulich geprägt und nimmt unstrittig am Siedlungszusammenhang teil. Die geplanten vorhabenkonkreten Nutzungen im Kontext mit den angrenzenden baulichen Nutzungen sind städtebaulich nachvollziehbar. Den überarbeiteten und ergänzten Ausführungen in der Begründung zum Entwicklungsgebot und zur Anwendung des § 13a BauGB kann gefolgt werden.

Empfohlenes Verfahren für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes:

Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan bekannt zu machen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts ist zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte insofern im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen sein. Es wird darum gebeten, dem Thüringer Landesverwaltungsamt nach der Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information an: bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de zu senden.

Weitere planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE). Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen

Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließendem Durchführungsvertrag zu beachten. Im vorliegenden Fall wird der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem Satzungsplan als Planurkunde aufgenommen. Es liegt demnach kein separater Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Dieses wurde durch einen ausdrücklichen schriftlichen Vermerk auf der Planurkunde klargestellt.

Die Planzeichnung enthält im vorliegenden Fall – neben den zeichnerischen Festsetzungen einer Baugrenze, von Anpflanzungsflächen und eines Zufahrtsbereiches – auch zahlreiche zusätzliche Eintragungen (rot umrandetes Gebäude, grün umrandetes Gebäude, Stellplätze, Angaben zu Grundflächen usw.), bei denen unklar ist, ob sie als Festsetzung im rechtstechnischen Sinne gelten sollen oder nicht. Zweifel kommen auch deshalb auf, weil diese Eintragungen nicht in der Planzeichenerklärung erläutert werden bzw. auf der Planzeichnung rechts unten ein gesonderter Eintrag mit der Überschrift „Legende Vorhaben- und Erschließungsplan“ erfolgte, der ggf. nur als Hinweis zu werten ist. Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan gleichzeitig der Satzungsplan über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein soll, so haben sämtliche Eintragungen auch Rechtsnormcharakter. Hinweisende Eintragungen sind zwar zulässig, dürfen aber im Ergebnis nicht dazu führen, dass die verbleibenden zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen in ungenügender Weise die geplanten Vorhaben konkretisieren. Dies widerspräche dem Grundgedanken des § 12 BauGB. Insoweit wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen der konkreten Gebäude, Stellplätze usw. Rechtsnormcharakter beanspruchen. Dieses ist klarzustellen.

LANDRATSAMT SÖMMERDA

Dez. II - Bau- und Umweltamt - SG Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz



Landratsamt • Postfach 12 15 • 99601 Sömmerda

Gemeinde Elxleben

Gerhart-Hauptmann-Straße 1

99189 Elxleben

vorab per Mail an:

info@gemeinde-elxleben.de

info@meiplan.de

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag	8:00 - 11:30 Uhr
Dienstag	14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen

Auskunft erteilt:

Zimmer-Nr.:	2.50
Telefon:	(0 36 34) 3 54 - 688
E-Mail:	Bauaufsicht@lra-soemmerda.de

Ihr Schreiben vom

24.11.2025

per Mail

Ihr Zeichen

-

Unser Zeichen

240334

Datum

07.01.2026

überarbeiteter Entwurf zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ (ehem. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hallenneubau Agrar GmbH - Bahnhofstraße“) der Gemeinde Witterda

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda als Behörde und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen wurden an die von der Planung betroffenen Fachämter des Landratsamt Sömmerda weitergeleitet und um Stellungnahme sowie um Äußerung notwendiger Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gebeten, sowie um sich den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu verschaffen. Ebenso wurde der externe Gewässerunterhaltungsverband amtsunterstützend um entsprechende Stellungnahme aufgrund des einstigen Schreibens vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz - Gewässerunterhaltungsverbände - Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 10.03.2022 (unterzeichnet von Prof. Martin Feustel - Abteilungsleiter Technischer Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Bergbau) gebeten.

Folgende beteiligte Ämter und Sachgebiete (SG) gaben keine Stellungnahme ab: Abfallwirtschaftsamt, Bauaufsicht, Denkmalschutz, Stabsstelle Integrierte Sozialplanung, Straßenverkehrsamt mit dem SG Verkehrsbehörde und die SG Untere Wasserbehörde, Bodenschutz und Altlasten des Umweltamtes.

Durch folgende Ämter und beteiligte Verbände wurden Anregungen und Hinweise geäußert:

Hausadresse:
Landratsamt Sömmerda
Bahnhofstraße 9
99610 Sömmerda

Telefon: (0 36 34) 3 54-0
Internet: <http://www.landkreis-soemmerda.de>
E-Mail: poststelle@lra-soemmerda.de

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE33 ZZZO 0000 0703 79

(Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Verschlüsselung.)

Bankverbindung:
Sperkasse Mittelhüringen
Nordthüringer Volksbank e.G.

BLZ 820 510 00 Konto-Nr.: 140 000 780
IBAN: DE02820510000140000780 BIC: HELADEF1WEM
BLZ 820 940 54 Konto-Nr.: 7 274 963
IBAN: DE53820940540007274963 BIC: GENODEF1NDS

Bau- und Umweltamt - SG Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz

Regionalplanung (Herr Schumann)

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ grundsätzlich keine Bedenken, lediglich Hinweise und Anregungen werden geäußert.

Hinweis: Es ist zu beachten, dass Anregungen und Hinweise oftmals an mehreren Stellen zu ergänzen, anzupassen oder aufzunehmen sind (z.B. in der Planzeichnung, in der Legende/Zeichenerklärung, in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung usw.). Zur Übersichtlichkeit der folgenden Anregungen und Hinweise wird nicht immer explizit an jeder Stelle darauf verwiesen, sondern ggf. nur einmal stellvertretend.

Zeichnerische Festsetzungen (Teil 1):

Die Nutzungsschablone überlagert die nördliche Maßkette des Geltungsbereiches.

Hinweise (Teil 4):

Aufgrund der Änderungen hinsichtlich des zu realisierenden Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches Hallenneubau zu Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH, entspricht der Hinweistext zu archäologischen Bodenfunden nicht mehr dem geplanten Vorhaben.

Begründung:

Seite gemäß PDF	Kapitel/Stelle	Anmerkung/Hinweis
2	Präambel	Bei der Adressangabe der Gemeinde Witterda fehlt bei der Straßenangabe das r bei Gerhart-Hauptmann-Straße.
2	Präambel	Bei der Angabe des Ansprechpartners ist die Anwendung ö/oe beim Namen bzw. der E-Mail zu korrigieren (Pfannmöller-Cimino und j.pfannmoeller-cimino@...).

Anlage 1 zur Begründung:

Der Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist mit einem Nordpfeil zu versehen.

Bei dem Luftbild ist eine Quellen- und Maßstabsangabe anzugeben, sowie ein Nordpfeil zu setzen.

Bau- und Umweltamt - SG Immissionsschutz, Abfallbehörde, Untere Naturschutzbehörde

Immissionsschutz (Herr Neumann)

Aufgrund von Änderungen hinsichtlich des zu realisierenden Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Nunmehr ist geplant, ein Büro- / Verwaltungsgebäude, Garagen zur gewerblichen Vermietung, sowie damit verbundene Nebenanlage zu errichten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde verweist auf die zum ursprünglich geplanten Vorhaben „Hallenneubau Agrar GmbH“ abgegebene Stellungnahme vom 17.06.2024 (Einzelstellungnahme) bzw. 28.06.2024 (Gesamtstellungnahme LRA Sömmerda). diese behält im vollen Umfang weiterhin ihre Gültigkeit.

Untere Naturschutzbehörde (Frau Trempert)

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen weder Klärungsbedarf noch Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Bereich Landrat - Amt für Kreisentwicklung**Amt für Kreisentwicklung (Frau Maurer)**

Das Amt für Kreisentwicklung (zum Abgabezeitpunkt der Stellungnahme hieß das Amt noch Amt für Öffentlichkeitsarbeit unter der Leitung von Herrn Bals) nimmt zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH – Bahnhofstraße“ ehem. „Hallenneubau Agrar GmbH – Bahnhofstraße“ Witterda - im Rahmen der Ämterbeteiligung, für die durch das Amt zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

ÖPNV:

Keine Bedenken.

Tourismus:

Keine Bedenken.

Wirtschaftsförderung:

Keine Bedenken.

Breitband:

Grundversorgung/Universaldienst - Mit Inkrafttreten des novellierten TKG (Telekommunikationsgesetz) am 01.12.2021 gilt auch das Recht auf Versorgung mit Telekommunikationsdiensten. Dieses normiert einen Anspruch aller Bürgerinnen und Bürger auf die Verfügbarkeit von Sprachkommunikationsdiensten und Internetzugangsdiensten, die eine soziale und wirtschaftliche Teilhabe sicherstellen. Der Internetzugangsdienst soll hierbei eine Nutzung grundlegender Online-Dienste und Anwendungen sowie von Teleheimarbeit und Online-Inhaltsdiensten (Videostreaming) im marktüblichen Umfang ermöglichen. Gemäß § 2 der Verordnung über die Mindestanforderungen für das Recht auf Versorgung mit Telekommunikationsdiensten muss ein Internetzugangsdienst für eine angemessene soziale und wirtschaftliche Teilhabe im Sinne von § 157 Abs. 2 und 3 TKG, einschließlich des hierfür erforderlichen Anschlusses an ein öffentliches Telekommunikationsnetz, folgende Anforderungen erfüllen:

1. Bandbreite
 - a) im Download: mindestens 10,0 Megabit pro Sekunde;
 - b) im Upload: mindestens 1,7 Megabit pro Sekunde;
2. Latenz: höchstens 150,0 Millisekunden

Die Kommunen tragen eine Erschließungslast für die Telekommunikationsinfrastruktur gemäß § 123 BauGB i.V.m. § 157 Abs. 2 und 3 TKG. Um sicherzustellen, dass jeder ausgewiesene Bauplatz diesen Mindestanforderungen entspricht, sind baulich bereits alle Vorkehrungen für eine perspektivische Umstellung auf Lichtwellenleitertechnik einzuplanen. Vorhandene Trassenführungen bereits verlegter Telekommunikationsinfrastruktur sollten berücksichtigt werden, um Synergieeffekte (Leerrohrkapazitäten) zu nutzen und Konflikte mit anderen Versorgungsträgern zu vermeiden. Der Vorhabenträger soll sich bezüglich der Planung und Umsetzung der

telekommunikationstechnischen Erschließung mit der Standortgemeinde in Verbindung setzen.

Bundesnetzagentur:

<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Grundversorgung/start.html>

Dezernat I - Amt für Schulen, Sport und Liegenschaften

Gesamtes Amt (Frau Radestock)

Das Amt für Schulen, Sport und Liegenschaften (zum Abgabezeitpunkt der Stellungnahme hieß das Amt noch Amt für Schulen und Sport) hat gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Gewerbebehörde

Gewerbebehörde (Frau Matthey)

Seitens der Gewerbebehörde ergeht eine Fehlmeldung.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst

Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst (Herr Steinhäuser)

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst wird seine Stellungnahme separat senden.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Waffen, Jagd, Fischerei, Allgemeines Ordnungsrecht

Jagdbehörde (Frau Döring)

Seitens der Unteren Jagdbehörde bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Einwände.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Waffen, Jagd, Fischerei, Allgemeines Ordnungsrecht

Fischereibehörde (Frau Döring)

Seitens der Unteren Fischereibehörde bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Einwände.

Externe Beteiligungen der Gewässerunterhaltungsverbände (GUV) gemäß Schreiben vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz vom 10.03.2022 sowie Zweckverbände

GUV Gera/Gramme (Herr Kaps)

Der GUV Gera/Gramme wurde vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR direkt beteiligt (vgl. TÖB-Liste), dennoch wird eine separate Stellungnahme an das Landratsamt Sömmerda verfasst. Inwieweit diese Stellungnahme des GUV Gera/Gramme an das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR erfolgt ist, entzieht sich dem Kenntnisstand, da keine Information erfolgte.

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder wasserwirtschaftliche Anlagen im Zuständigkeitsbereich des GUV Gera/Gramme. Unmittelbar nordöstlich liegt der Ringelgraben, in welchen umfänglich Oberflächenwasser eingeleitet wird. So entwässern auch gegenwärtig die Vorhabenflächen in den Ringelgraben. Die an den Ortsrand anschließende Gewässerstrecke wies durch die verstärkt hydraulische Belastung

während Regenereignissen in der Vergangenheit erhebliche Erosionsschäden auf. 2024 wurden durch den GUV Sicherungsmaßnahmen ausgeführt.

Seitens des GUV bestehen keine Einwände betreffend für das o.g. Vorhaben.

Hinsichtlich der vorbezeichneten Problematik möchte der GUV jedoch den unter Pkt. 16 der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans formulierten Ansatz bekräftigen, ggfs. zusätzlich anfallendes, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Die bestehende Einleitungssituation ist bereits als problematisch zu beurteilen. Zusätzliche Belastungen sollten daher bestmöglich vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Schorcht)
Dezernent

Anlage: keine



Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a • 99086 Erfurt

Meißner & Dumjahn GbR
Stadtplanungsbüro
Käthe-Kollwitz-Str. 9
99734 Nordhausen

Ihr Ansprechpartner
Anne Kurtz

Durchwahl
Telefon 0361 57 4176-932
Telefax 0361 57 4176-999

kataster@
tlbg.thueringen.de

Ihr Zeichen
ohne

Ihre Nachricht vom
21.11.2025 per Mail

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
R 25_9431_51080625

Erfurt, 06.01.2026



Keine Einwände

1. Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Verantwortungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Postanschrift
Thüringer Landesamt
für Bodenmanagement
und Geoinformation (TLBG)
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Telefon 0361 57 4176-777
Telefax 0361 57 4176-910

kataster@tlbg.thueringen.de

www.tlbg.thueringen.de

Hausanschrift
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

2. Fachliche Stellungnahme



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten
Mo. bis Fr. 8:00 – 12:00 Uhr
Mo. bis Do. 13:00 – 15:30 Uhr
und nach Vereinbarung



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.

Informationen zum Umgang mit Plan-Daten im TLBG und zu Ihren Rechten nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung finden Sie im Internet www.datalbg.thueringen.de/Akt_Warpen und können eine Papierfassung zugrundeliegen.

Allgemeine Hinweise - Planunterlagen

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an



Wir suchen Nachwuchs!

den Geltungsbereich angrenzen, müssen eindeutig bzw. lesbar dargestellt werden.

Für die Erklärung in der Planzeichnung, verwenden Sie bitte diese Allgemeine Formulierung aufgrund unserer Umstrukturierung zum 01.07.2024:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....., den
(Ort)

Siegel

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation“

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

Bodenordnung

Gegen das o.g. Vorhaben besteht aus Sicht der Bodenordnung R 27.5 grundsätzlich keine Einwände.

Im Planungsgebiet sind keine Bodenordnungsverfahren anhängig.

Flurbereinigung

Der o.g. Bebauungsplan, ist von Flurbereinigungs- oder Bodenordnungsverfahren nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Gerd Müller



Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
Postfach 800329, 99029 Erfurt

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Ina Lemcke

Durchwahl:
Tel. +49 361 57-4153149
Fax +49 361 57-4153270

Ina.Lemcke@
tlbv.thueringen.de

Ihr Zeichen:
Isabelle Claus

Ihre Nachricht vom:
21. November 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5010-42.1-4318/317-285-
6459/2026

Erfurt
12. Januar 2026

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und
Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar
GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die dem TLBV - Region Mitte per E-Mail am 21.11.2025 zu o. g. Vorhaben über-
sandten Unterlagen wurden straßenbaurechtlich und netzplanerisch geprüft.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Seitens unserer Behörde gibt es keine Einwände gegen die Realisierung der
o.g. verbindlichen Bauleitplanung, da Straßen unserer Baulast vom Vorhaben
nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Caroline Guthknecht
(ohne Unterschrift, Schreiben elektronisch erstellt)

**Thüringer Landesamt
für Bau und Verkehr**

Hauptsitz:
Hallesche Straße 15 / 16
99085 Erfurt
Tel. +49 361 57-4135454
Fax +49 361 57-4135499

Region Mitte
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Tel. +49 361/57 4153 0
Fax +49 361/57 4153 270

www.bau-verkehr.thueringen.de

Ust-ID: DE183598273



Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr und zu Ihren
Rechten nach der EU-Datenschutz Grundverordnung finden Sie im Internet auf der Seite
<https://bau-verkehr.thueringen.de/wir/datenschutz>.

Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.



Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Nur per E-Mail an: info@gemeinde-elxleben.de
Gemeinde Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Str. 1
99189 Elxleben

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Beatrice Müller

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57-4151124
Telefax +49 (361) 57-4151299

Beatrice.Mueller@
tllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
21.11.2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/94-2-
81920/2025

Sömmerda
24.11.2025

Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda

Benachrichtigung über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der eingegangenen Unterlagen vom 21.11.2025 gibt es aus Sicht der Landwirtschaft und Agrarstruktur keine weiteren Ergänzungen und Hinweise.

Unsere abgegebene Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.05.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Beatrice Müller
Sachbearbeiterin
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch gezeichnet)

Informationen zum Datenschutz:
www.tllr.thueringen.de/datenschutz

**Anschrift für Besuche
und Warensendungen:**

Zweigstelle Sömmerda
Uhlandstr. 3
99610 Sömmerda

**Thüringer Landesamt für
Landwirtschaft und
Ländlichen Raum (TLLLR)**

Umsatzsteuer-IdNr.: DE150546624
Leitweg-ID E-Rechnung:
16909051-0001-89
(<https://xrechnung-bdr.de>)

poststelle@tllr.thueringen.de
www.tllr.thueringen.de

Naumburger Str. 98
07743 Jena

Telefon +49 (361) 57 4041-000
Telefax +49 (361) 57 4041-390

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) | Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

GUV Gera/Gramme, Binderslebener Landstraße 101, 99092 Erfurt

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Bearb.: Johannes Kaps
Tel.: 0361/655-1882
Fax: 0361/655-1899
E-Mail: johannes.kaps@erfurt.de
Datum: 05.01.2026

Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda

hier: Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbands Gera/Gramme

Guten Tag,

wir danken Ihnen für die Beteiligung des Gewässerunterhaltungsverbands Gera/Gramme (GUV GG) am o.g. Verfahren. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder wasserwirtschaftliche Anlagen im Zuständigkeitsbereich des GUV Gera/Gramme. Unmittelbar nordöstlich liegt der *Ringelgraben* in welchen umfänglich Oberflächenwasser eingeleitet wird. So entwässern auch gegenwärtig die Vorhabensflächen in den Ringelgraben. Die an den Ortsrand anschließende Gewässerstrecke wies durch die verstärkt hydraulische Belastung während Regenereignissen, in der Vergangenheit erhebliche Erosionsschäden auf. 2024 wurden durch den GUV Sicherungsmaßnahmen ausgeführt.

Unsererseits bestehen keine Einwände betreffend das o.g. Vorhaben.

Hinsichtlich der vorbezeichneten Problematik möchten wir jedoch den unter Pkt. 16 der Begründung des vorhabenbezogenen B-Plans formulierten Ansatz bekräftigen, ggfs. zusätzlich anfallendes, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern o. zu verdunsten. Die bestehende Einleitungssituation ist bereits als problematisch zu beurteilen. Zusätzliche Belastungen sollten daher bestmöglich vermieden werden.

Mit freundlichem Gruß

Johannes Kaps | Verbandsingenieur

SWE Service GmbH Postfach 90 03 21, 99106 Erfurt

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Frau Isabelle Claus
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ansprechpartner

Fr. Wepner

E-Mail-Adresse

geodaten@stadtwerke-erfurt.de

Durchwahl

Tel.: 564-2519

Unser Zeichen

Datum

24.11.2025

**Bebauungsplan Witterda, Bahnhofstraße
überarb. Entwurf Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung, ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH**

Reg.-Nr.: 1987/25

Sehr geehrte Frau Claus,

im Auftrag des ausgewiesenen Netzeigentümers erhalten Sie als Anlage die Stellungnahme und speziellen Leitungsplan der:

ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Im betreffenden Bereich befinden sich außer den Versorgungsanlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH keine weiteren Anlagen und Leitungen in Rechtsträgerschaft eines Unternehmens der Stadtwerke Erfurt Gruppe.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr.: 1987/25 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 24.11.2025 zu Ihrer Anfrage vom 21.11.2025.

Mit freundlichen Grüßen

SWE Service GmbH

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.



ThüWa ThüringenWasser GmbH Postfach 90 03 27 99105 Erfurt

Stadtplanungsbüro
Meißner & Dumjahn GbR
Frau Claus
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Stadtwerke Erfurt Gruppe
ThüWa ThüringenWasser GmbH
Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
Telefon 0361 564 - 0
Telefax 0361 564 - 2054
Internet: www.stadtwerke-erfurt.de

Zu erreichen mit:
Stadtbahn-Linien 1 und 6
Haltestelle Liebknecht/SWE

Bankverbindung:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN DE35 8205 1000 0130 0986 27
BIC HELADEF1WEM

Sitz der Gesellschaft Erfurt, Registergericht,
Amtsgericht Jena HRB 106077

Geschäftsführer
Peter Zaß

Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Schladt

Ansprechpartner
Herr Mittelsdorf

E-Mail-Adresse
jens.mittelsdorf@stadtwerke-erfurt.de

Bitte bei weiterem Schriftwechsel immer angeben!
Reg.-Nr. 1987/25

Durchwahl
0361 564-1725

Unser Zeichen
WT-mit

Datum
11.12.2025

Witterda, Bahnhofstraße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen
Silo-Anlage Agrar GmbH – Bahnhofstraße“, überarbeiteter Entwurf

Sehr geehrte Frau Claus,

als Anlage erhalten Sie die Stellungnahme und einen entsprechenden Bestandsplan sowie einen Übersichtsplan der ThüWa ThüringenWasser GmbH (AZ: 1987/25, Stand 24.11.2025) zur Berücksichtigung. Bitte beachten Sie, dass Lageabweichungen möglich sind. Unsere Bestandsunterlagen dienen zur Information und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. 0361 564-2519.

Mit freundlichen Grüßen

ThüWa ThüringenWasser GmbH

i. A.

Sara Bieber
Abteilungsleiterin
technisches Management

i. A.

Jens Mittelsdorf
Sachbearbeiter
Abteilung technisches Management

Anlagen
Formblatt Stellungnahme
Bestandsplan

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH – Bahnhofstraße“, überarbeiteter Entwurf

von ThüWa ThüringenWasser GmbH

x Keine Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

x Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: **Aus der Veranlassung der ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den oben genannten Plan berühren können. Das benannte Gebiet ist über den vorhandenen Hausanschluss im Nahbereich der Witterdaer Agrar GmbH prinzipiell intern versorgbar. Die Leistungsfähigkeit (Dimensionierung) des Anschlusses ist vom kundeneigenen Fachplaner zu überprüfen. Der notwendige Wasserbedarf ist frühzeitig mitzuteilen, um ggf. die technische Lösung zu einer notwendigen Erschließungsmaßnahme abzustimmen und den Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entspricht den örtlichen Gegebenheiten.**

x Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: **Im Vorhabenbereich ist kein Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden (lt. Bestandsplan in der Anlage).**

11.12.2025

i. A.


Sara Bieber
Abteilungsleiterin
technisches Management

i. A.


Jens Mittelsdorf
Sachbearbeiter
Abteilung technisches Management

MERKBLATT

ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieses Merkblattes zum Schutze unterirdischer Versorgungsleitungen bekanntzugeben und es - neben einer aktuellen Planauskunft - auf der Baustelle aufzubewahren.

Versorgungsanlagen können überall in der Erde liegen. Ein Bauunternehmer muss daher bei Bauarbeiten im Erdreich öffentlicher oder privater Grundstücke (auch Felder, Wiesen, Wald) mit dem Vorhandensein von unterirdisch verlegten Versorgungsanlagen rechnen. Eine Beschädigung kann zu Versorgungsunterbrechungen führen und erhebliche Sach-, Personen- und Vermögensschäden verursachen. Die schuldhaft Beschädigung verpflichtet zum Schadensersatz (§ 823 BGB) und kann auch eine strafrechtliche Verfolgung nach sich ziehen. Dies gilt auch für außer Betrieb genommene Leitungen, da diese bei Bedarf wieder reaktiviert werden können. Der Bauunternehmer muss sich vor Beginn der Arbeiten den erforderlichen Grad von Gewissheit über den Verlauf der Leitungen beim jeweiligen Leitungsbetreiber verschaffen.

Personen, die eine Fernwärme-, Wasser-, Gasleitung oder ein unter Spannung stehendes Stromkabel beschädigen, befinden sich in unmittelbarer Lebensgefahr! Alle Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten!

Es liegt daher im Interesse derjenigen, die Erdarbeiten ausführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen. Daher ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten Folgendes zu beachten:

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, z. B. bei Aufgrabungen, Aushebungen von Baugruben, Bohrungen, Pressungen, Baggerarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Spundwänden, Bohren und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass unterirdische Anlagen (Kabel, Leitungen) beschädigt werden.

2. Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das jeweils geltende technische Regelwerk sind zu beachten, insbesondere die VOB, Teil C mit den dort genannten DIN-Normen, die DIN 18300 und das DVGW-Hinweisblatt GW 315. Zudem sind die Auflagen, die sich aus der Sondernutzungserlaubnis der Stadt Erfurt ergeben, einzuhalten.

3. Bei Beginn der Arbeiten muss immer eine **aktuelle** Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen vorliegen. Eine Erkundigung an anderer Stelle ist nicht ausreichend.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe verbindlich sind. Mit Abweichungen muss immer gerechnet werden. Die Maße werden bei der Verlegung genommen und können sich nachträglich ändern, ohne dass der Leitungsträger hierauf Einfluss hat (z. B. durch erstmaligen Straßenaufbau, Straßenumbau, Kreuzung anderer Anlagen, Bodenbewegungen). Zudem können übereinanderliegende Leitungen nur nebeneinander eingezeichnet werden. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist daher nicht zulässig. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Mit einer geringen Deckung ist vor allem im Bereich von Brücken und Hausanschlussleitungen sowie bei DDR-Kabeln zu rechnen.

4. Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen entbinden die bauausführende Firma daher nicht von der Pflicht, die tatsächliche Lage der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen in einem Maße zu ermitteln, der Gewissheit erbringt und der die Sicherheit von Personen und Sachen an der Grabungsstelle vollständig gewährleistet. Dies gilt insbesondere, wenn die Baumaßnahme in einem Bereich von ca. 1,00m rechts und links von der im Plan bezeichneten Lage der Leitung erfolgen soll. So diese Gewissheit nicht erreichbar ist, sind mit dem zuständigen Netzbetreiber andere Maßnahmen vorab der Grabetätigkeit zu organisieren. Das können zeitweise Außerbetriebnahmen sein (Schutzabschaltungen) oder Umverlegungen. Wenn die Lage der Leitung im Plan mit „lu“ = „Lage unsicher“ gekennzeichnet ist, gilt dies auch bei größeren Abständen des auszuhebenden Bereichs von der im Plan eingezeichneten Lage.

Vor Beginn der Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Versorgungsleitungen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsbetreiber aufzunehmen und der beabsichtigte Arbeitsbeginn mitzuteilen. Dies gilt besonders bei der Anwendung von Spülbohrverfahren. In einem Ortstermin können die dem Leitungsbetreiber bekannten Verlegetiefen mitgeteilt werden. Eventuell muss die Leitung während der Arbeiten freigeschaltet werden.

5. Rohre, Abdeckungen oder ähnliches schützen die Versorgungsleitungen nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen aufmerksam machen (Warnschutz). Leitungen können auch ohne Abdeckungen im Erdreich liegen.

In der Nähe von Versorgungsleitungen sind Erdarbeiten daher ausschließlich in Handschachtung auszuführen. Für diese Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw. zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte wie Dome, Schnurpfähle, Bohrer, Stemmhämmer dürfen oberhalb von Leitungen nicht eingetrieben werden. Infolge der Bautätigkeit dürfen in der unmittelbaren Leitungszone keine Veränderungen der Belastung durch Bau- und Transportfahrzeuge, Ablagerungen sowie der Bettungsbedingungen (Setzungen, Eintragen von Schwingungen etc.) erfolgen.

6. Vor dem Einsatz von mechanischem Großgerät in unmittelbarer Nähe von Leitungen sind diese durch Handschachtung freizulegen. Ein Abstand von 0,5 m zur freigelegten Leitung darf anschließend nicht unterschritten werden.

7. Werden Versorgungsleitungen, Warnbänder oder Schutzrohre an Stellen, die vom Leitungsbetreiber nicht angegeben worden sind, vorgefunden, so ist der zuständige Leitungsbetreiber unverzüglich zu verständigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle sofort einzustellen. Werden Kabel oder Rohrleitungen beschädigt, sind die unten genannten Punkte zu beachten.

8. Müssen Versorgungsleitungen bzw. Kabel freigelegt werden, sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Der Leitungsbetreiber ist in jedem Fall zu verständigen. Die Freilegung darf nur durch Handschachtung erfolgen. Freigelegte Leitungen, insbesondere Kabel, sind mit aller Vorsicht abzufangen und dürfen in ihrer Lage nicht verändert werden. Leitungen dürfen nicht zum Abstützen von Baugruben / -gräben benutzt werden. Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Freigelegte Kabelformzüge sind aufzuhängen und in ihrer ursprünglichen Lage zu sichern. In Gräben, in denen Leitungen freigelegt sind, ist das Erdreich zunächst in Höhe des Leitungsplanums einzufüllen und festzustampfen. Das Einsanden und Abdecken der Leitungen darf erst nach Überprüfung der Umhüllung durch den Leitungsbetreiber und nach dessen ausdrücklicher Freigabe erfolgen. Das Wiederverfüllen hat mit einer Sandbettung in entsprechender Dicke zu erfolgen. Die Leitungen sind wieder mit entsprechenden Warnbändern oder dergleichen abzudecken. Die weitere Verfüllung von Gräben und das Verdichten haben nach Anweisung des Leitungsbetreibers bzw. den entsprechenden Vorschriften zu erfolgen.

9. Arbeiten im Bereich von Anlagen des Öffentlichen Personennahverkehrs sind generell nur nach Übergabe der bestätigten Anlage 1 der Unternehmensanweisung 81 in der jeweils aktuellen Version gestattet.

MERKBLATT

ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

10. Es sind nur Arbeiten außerhalb des Lichtraumprofils der Straßenbahn erlaubt. Die Befahrbarkeit von Straßen mit Linienbusverkehr ist mit einer Mindestdurchfahrbreite von 3 m und im Kurvenbereich von 3,5 m jederzeit zu gewährleisten. An den Haltestellen ist ein sicherer und ordnungsgemäßer Fahrgastwechsel, auch für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste zu gewährleisten. Dies beinhaltet neben der sicherzustellenden Nutzungsbreite von mindestens 1,5 m auch die Erreichbar- und Erkennbarkeit der Fahrgastinformationsanlagen, Fahrausweisautomaten und Fahrgastunterstände. Für verkehrsorganisatorische Fragen sind während der üblichen Geschäftszeiten Ansprechpartner unter den Rufnummern 0361 564- 4772 und -4775 zu erreichen.

11. Zu spannungsführenden Oberleitungen der Stadtbahn und deren Trageeinrichtungen ist ein Mindest-Sicherheitsabstand von 1 Meter einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für den Schwenkbereich von Kränen, ähnlichen Maschinen, Hubarbeitsbühnen sowie Lasten und Lastaufnahmemitteln.

12. Die Standsicherheit der Fahrleitungsmaste ist zu gewährleisten. Der Mindestabstand von 1 m zu den Masten ist einzuhalten, wobei sich dieser je nach Gründungsart, Bodenbeschaffenheit sowie Grabungstiefe und Lasteintrag noch deutlich erhöhen kann. Die Fundamentkappen sowie die Mastkonservierungen dürfen nicht beschädigt werden.

13. Alle Arbeiten dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht des Bauunternehmers/Bauherrn ausgeführt werden. Die Anwesenheit eines Mitarbeiters des Leitungsbetreibers auf der Baustelle lässt die Eigenverantwortlichkeit des Bauunternehmers unberührt. Eine Einweisung vor Ort durch einen zuständigen Mitarbeiter des Leitungsbetreibers ist zu protokollieren.

Maßnahmen bei Beschädigungen von Leitungen und Kabeln

Jede Leitungsbeschädigung, auch wenn sie im Augenblick unbedeutend erscheint, ist dem zuständigen Leitungsbetreiber sofort zu melden. Dadurch besteht die Möglichkeit, schwerwiegende Folgeschäden zu verhindern.

Beschädigungen an Fernmelde-, Steuer- und LWL-Kabeln, deren Schutzrohre und Schachtanlagen sind unverzüglich dem Leitungsbetreiber zu melden. Kommunikationskabel können neben der Deutschen Telekom AG auch von anderen Providern und dem EVU betrieben werden.

GAS: Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr; Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden. Auch angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen, falls Gas eingetreten ist, Türen und Fenster öffnen. Keine elektrischen Anlagen bedienen. Sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen. ☎ 0361 564 3333	Verkehr: Bei Beschädigungen von Kabeln und Fahrleitungen besteht eine Gefährdung von Leib und Leben durch Starkstromeinwirkung, deshalb den Schadensbereich absichern und den Leitungsbetreiber sofort benachrichtigen. Absicherungs- und Meldepflicht besteht ebenfalls bei Beschädigungen von Gleis- und Haltestellenanlagen. ☎ 0361 564 4777
STROM: Bei Beschädigungen von Stromversorgungskabeln besteht eine Gefährdung von Leib und Leben durch Starkstromeinwirkung, deshalb den Schadensbereich absichern und den Leitungsbetreiber sofort benachrichtigen. ☎ 0361 564 1000	Fernwärme: Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Verbrühung, der Ausspülung und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben erforderlichenfalls von Personen räumen. ☎ 0361 564 3000
WASSER: Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Ausspülung und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb tiefliegende Räume und Baugruben erforderlichenfalls von Personen räumen. ☎ 0361 564 1818	Kommunikation: LWL-Kabel (Glasfaserkabel) werden mit gebündeltem Laserlicht betrieben. Der Augenkontakt mit Faserbruchstücken und/oder der direkte Blick in die offene Faser können zur Beschädigung des Augenlichtes führen. ☎ 0361 564 1000

- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern.
- Schadensstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern.
- Den zuständigen Leitungsbetreiber unverzüglich benachrichtigen.
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen.
- Weitere Maßnahmen mit dem Leitungsbetreiber und den zuständigen Dienststellen abstimmen.
- Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers verlassen.

Zeichenlegende für Planauskünfte

Erläuterung der wichtigsten Signaturen und Symbole

A Allgemeine Signaturen und Symbole

Symbole

	Hausanschluss
	Maste
	Wechsel (z.B. Dimension, Material, Baujahr)
	Leitungsende
	Verbindung
	Höhenverswenkung
	Rechtsträgerwechsel

Beschriftungen

aB 150 St aB	außer Betrieb bzw. stillgelegt
0 →	Lage geortet
Iu 150 St Iu	Lage ungenau
5.30m 2 R90	Schutzrohr (Länge, Anzahl, Durchmesser)
1xIFE; 6xMK; 1xIKE	Trassenbeschriftung (Leitungstypen und -anzahl)
	Sammelkanal

Farbbedeutungen

	Strom
	Gas
	Wasser
	Fernwärme Vorlauf
	Fernwärme Rücklauf
	Verkehr
	Abwasser / Drainage
	Kommunikations- und Steuerkabel
	Breitbandinfrastruktur

B Spartenspezifische Komponenten

Strom

	Freileitung
	Hochspannungskabel
	Mittelspannungskabel
	Niederspannungskabel
	Station
	Kabelverteiler

Gas

	Hochdruck
	Mitteldruck
	Niederdruck
	Gasdruckreglerstation
	Kugelhahn
	Schieber
	Ausbläser

Wasser

	Leitung Trinkwasser
	Zählerschacht
	Schieber
	Unterflurhydrant
	Überflurhydrant
	Be- und Entlüftungsventil

Fernwärme

	Heißwasser
	Warmwasser
	Dampf / Kondensat
	Kanal und Bauwerk
	Absperschieber

Verkehr

	Gleis
	Busstrecke
	Kastenrinne
	Kabel
	Leitungen
	Wandbefestigung mit Zug
	Schacht
	Mastfundament

Kommunikation

	Lichtwellenleiterkabel
	Informationskabel
	Kabelverteiler
	Verteilermuffe

Breitbandinfrastruktur

	Trasse
	Schacht

C Leitungstypenkodierung

Strom		Gas		Wasser		Fernwärme		Verkehr		Kommunikation	
M...	Mittelspannung	G...	Gas	W...	Wasser	F...	Fernwärme	V...	Verkehr	I...	Informationskabel
N...	Niederspannung	N...	Niederdruck	T	Trinkwasser	D...	Dampf	U	Steuerkabel	S...	Steuerkabel
H...	Hochspannung	M...	Mitteldruck	B	Brauchwasser	K...	Kondensat	S	Speisekabel	F...	Fernmeldekabel
K	Kabel	H...	Hochdruck	R	Rohwasser	H...	Heißwasser	R	Rückleiterkabel	K...	Lichtwellenleiter
F	Freileitung	23	Druckstufe			W	Warmwasser	E	Entwässerung	E	Bedeutung intern
						V	Vorlauf	D	Drainage		
						R	Rücklauf	W	Weichenheizung		



TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
Schwerborner Str. 30, 99087 Erfurt

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

TEN Thüringer Energienetze
GmbH & Co. KG
Schwerborner Str. 30
99087 Erfurt
www.thueringer-
energienetze.com

Maria-Coretta Reimann
Telefon: +49 361 652-6583
Maria-Coretta.Reimann@thueringer-energienetze.com

Sitz: Erfurt
Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt
Registergericht Erfurt
HRA 503835
USt-IdNr. DE206810190

UniCredit Bank AG Erfurt
IBAN DE55 8202 0086
0358 2696 48
BIC HYVEDEMM498

**Persönlich haftender
Gesellschafter:**
TEN Thüringer Energienetze
Geschäftsführungs-GmbH

Geschäftsführer:
Frank-Peter Tille
Ulf Unger

Sitz: Erfurt
Registergericht Jena
HRB 510722



Ein Unternehmen der:



17.12.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- und Büroneubau als
Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“**

Vorgang: 25-29125

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wenden wir uns als der zuständige Netzbetreiber an Sie.
Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben in Witterda, Bahnhofstraße.
Grundsätzlich gibt es unsererseits zur geplanten Maßnahme keine Einwände.

Folgende Hinweise und Forderungen sind zu berücksichtigen:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wenden wir uns als der zuständige Netzbetreiber an Sie.
Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben in Witterda, Bahnhofstraße.
Grundsätzlich gibt es unsererseits zur geplanten Maßnahme keine Einwände.
Lagefeststellung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.

Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

In dem von Ihnen angegebenen Planungsbereich sind derzeit keine Baumaßnahmen vorgesehen.

Um hierbei die Belange beider Seiten gleichermaßen zu berücksichtigen, ist eine gegenseitige Abstimmung im Rahmen der weiteren Planungsschritte Ihrer

Maßnahmen sehr wichtig. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Herrn Thomas Geiler (Thomas.Geiler@thueringer-energienetze.com, 0361 652-3238) in Verbindung. Sollten Sie mich nicht erreichen, wenden Sie sich bitte in dringenden Fällen an meine Kollegin M.-Coretta Reimann (Maria-Coretta.Reimann@thueringer-energienetze.com, 0361 652-6583).

Netzausbaumaßnahmen infolge von Bedarfsanforderungen unserer Kunden bzw. Netzverstärkungsmaßnahmen, die sich aus der Abnahmepflicht von erzeugter Energie entsprechend des Erneuerbaren-Energie-Gesetzes bzw. des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes ergeben, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Wir verweisen darauf, dass bei Störungen, zur Abwendung von Gefahren und zur Wiederherstellung der Versorgung eine Verlegung von Versorgungsanlagen notwendig sein kann.

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich.

Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

Um Ihre fristgerechte Versorgung sicherstellen zu können, bitten wir Sie, die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung finden Sie auf der Internetseite: <https://www.thueringer-energienetze.com/Anschluss>. Bitte lassen Sie uns die vollständigen Unterlagen schnellstmöglich zukommen, damit wir Ihnen rechtzeitig einen Netzanschlussvertrag anbieten können. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses benötigen wir nach Vertragsunterzeichnung ca. 8 Wochen.

Versorgungskonzepte für Neuanlagen erarbeiten wir nach Vorlage einer konkreten Anfrage. Mit der Anfrage benötigen wir detaillierte Angaben zu den einzelnen Objekten (Gebäudegrundriss, Anzahl der Kundenanlagen, Hausanschlussraum, Wege- und Trassenführung) zur gewünschten Vorhalteleistung und den geplanten Bereitstellungsterminen. Darüber hinaus erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen (Stationen; Schränke usw.) werden in der Konzeptphase abgestimmt.

Die vorliegende Anfrage zum Leitungsbestand gilt nicht als Anmeldung bzw. Zusage zum Netzanschluss oder zur Einspeisung in das Elektroenergienetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG!

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter:

https://www.thueringer-energienetze.com/Service_und_Leistungen/Portale/Planauskunftsportal

Beachten Sie bitte, dass zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind.

Zusätzliche Hinweise zu Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetz GmbH & Co. KG

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, DGUV Regel 100-500 2.12 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2-m-Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 m bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 orientieren wir hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Niveauperänderungen der Überdeckungen von Stromversorgungsanlagen sind ohne Zustimmung unseres Unternehmens nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand Ihrer Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit unserem Unternehmen durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit unserem Unternehmen festzulegen. Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit unserem Unternehmen abzustimmen.

Zusätzliche Hinweise zu Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetz GmbH & Co. KG:

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G 462-2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

Während Ihrer Baumaßnahme darf der sichere Betrieb und die Instandhaltung unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit/Befahrbarkeit unserer Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.

Die Schutzstreifenbreiten für unsere Leitungen im Maßnahmenbereich beträgt bei:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis ≤ 5 bar 2,0 m

Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Forderungen einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container, etc.), die Aufstellung von Spielgeräten ist nicht gestattet.

Bei Tiefbauarbeiten längs zur Trasse unserer Gasleitungen darf lokal der Abstand von mindestens 1,0 m nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind hiervon Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger.

Sämtliche Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Gasversorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur in Handschachtung ausgeführt werden.

Zum Schutz unseres Leitungsbestandes sind Mindestabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten.

Außerhalb von Ortschaften ist eine parallele Verlegung von Leitungen innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. In allen anderen Fällen sind, ausgenommen beim Einsatz von Fräs- und Pflügverfahren sowie grabenloser Verlegetechnologien, folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis ≤ 5 bar 0,4 m, außerorts 1,0 m

Zu beachten ist, dass der Reststreifen eine ausreichende Standsicherheit bietet oder das Erdreich gegen Nachrutschen gesichert ist.

An Kreuzungsstellen unserer Gasleitungen ist in Handschachtung zu arbeiten. Freigelegte Leitungen sind in ihrer Lage während der Bauphase zu sichern.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

- Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitungen/Hochdruckleitungen bis ≤ 5 bar 0,2 m

Beim Einsatz grabenloser Verlegetechnologien (z. B. Erdraketen, Bohrverfahren, Pressverfahren) sind an den Kreuzungsstellen Querschläge herzustellen, die den Abstand und die Lage unseres Bestandes eindeutig sichtbar machen. Die Querschläge sind bei Durchführung der Arbeiten durch Personal zu beaufsichtigen, welches ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen einleitet.

Markierungen und Schilderpfähle dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Sie sind nach der Fertigstellung der Maßnahme wieder lagerichtig herzustellen.

Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand zwischen Leitung und Baumachse von mindestens 2,50 m zu beachten. Übersteigt die Breite des Schutzstreifens die angegebenen 2,50 m, ist als lichter Mindestabstand zwischen Erdgas-Versorgungsleitung und Baumachse die Schutzstreifenbreite vorzusehen. Besonders breit- und tiefwurzelnende Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

Niveauveränderungen der Leitungsüberdeckungen sind ohne Zustimmung unseres Unternehmens nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand ihrer Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit unserem Unternehmen durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit unserem Unternehmen festzulegen. Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit unserem Unternehmen abzustimmen.

Unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bestand und die Planung der Versorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.

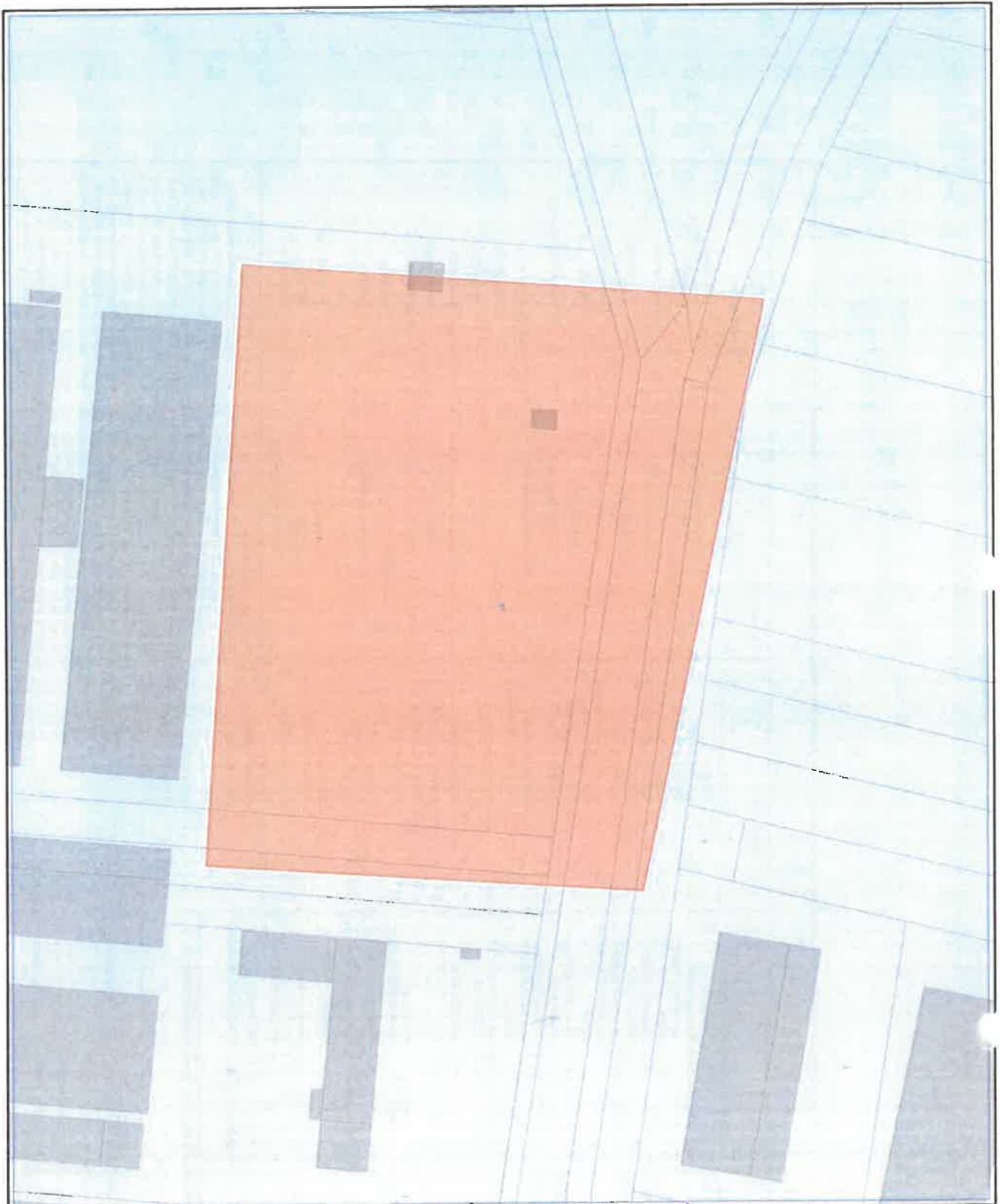
Haben Sie Fragen? Sprechen Sie uns an.
Freundliche Grüße

TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
Planungsteam Ohrdruf

----- Anlagen -----

Zeichenerklärung / Legende

Strom	Gas	Telekommunikation	Fernwärme
Kabel Hochspannung (HS) Freileitung HS Verbindler HS (Muffe) Kabel Mittelspannung (MS) Kabel MS – Verlauf unbek. Freileitung MS Verbindler MS (Muffe) Kabel Niederspannung (NS) Kabel NS – Verlauf unbek. Freileitung NS Verbindler NS (Muffe) Stromverdriller NS Anschluss HA NS Kabel Straßenbeleuchtung (SB) Kabel SB – Verlauf unbek. Freileitung SB Verbindler SB (Muffe) Stromverdriller SB Beleuchtungsanlage SB Stromstation	Transportnetz - Hochdruck Transportnetz - Hochdruck – Verlauf unbek. Versorgungsnetz - Mitteldruck Versorgungsnetz - Mitteldruck Verlauf unbek. Versorgungsnetz - Niederdruck Versorgungsnetz - Niederdruck Verlauf unbek. Niederdruck Verteilung Anschlussnetz - HD, MD, ND Anschlussnetz - HD, MD, ND – Verlauf unbek. Gasanlage (Gasdruckregelanlage) Verbindler - Endkappe Verbindler - Reduzierung Verbindler – T-Stück Armatur - Schieber Armatur - Kugelhahn KKS Kabel KKS Schrank/ Messtafel	LWL (Lichtwellenleiter) - Endkabel LWL - Erdkabel - Verlauf unbek. HDPE Leerrohr ohne/mit innenliegenden LWL-Kabel LWL-Leerrohr ohne/mit innenlegenden LWL-Kabel Verlauf unbekannt Kupfer Erdkabel Kupfer Endkabel – Verlauf unbekannt Edsallkultkabel Edsallkultkabel – Verlauf unbek. Richtfunkstrahl RF Mietbarbidirekt BS Dark Fibre DF Technikstandort, Kundenstandort, DSL Standort Netzknoten - Punktteinrichtung Netzknoten - Raum Netzknoten - Outdoorerschrank Teil - Anschluss LWL Muffe HDPE Muffe Netzknoten – Netzverdriller (NVT)	PW Leistungsbuchstabe - Vorlauf PW Leistungsbuchstabe - Rücklauf Druckmessungsstation Heizknotenpunkt Pumpstation Überlaufknoten Wärmeübergangsstation Wärmeübergangsstation Pumpe Knotenpunkt Stationspumpe Stationspumpe Zentralpumpe Verbindler Abzweig / Schwenkpunkt Leitungsstück Leitungsstück Übergang Übergangsmuffe/Verbindung
Hinweis: Für die Standards Strom und Gas Hausanschlussleitung – Übersichtlichkeit Planwerk: Diese haben keine Normbezeichnung. Beispiel: Strom = NAY2V 4x50, Gas = 25PE (32 PE) Allgemein Status Objekt in „Planung“ Status Objekt „Tot im Boden“ Status Objekt „Außer Betrieb“ Fremdleitung - Beispiel Wasser (nicht nur zur Information)	Planungsraum in Planung bestehend Schutzrohr	Freileitungsgründrill Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßstäbe hinsichtlich der Lage und Verlaufsziele unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterschiedliche Versorgungsanordnungen nicht zwingend gegeneinander und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Der Flächeninhalt darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überschreitung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungsanordnungen ist in jedem Fall durch festgesetzte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitt, Schichtfolge, Handschichtung o.ä.) festzustellen. Die angegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzaufstellung wieder. Es ist darauf zu achten, dass der Beginn der Bauphase immer der aktuelle Plan vorliegt. Die Anfrage gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungsanordnungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungsanordnungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzaufträge abgefragt werden müssen. Die Entnahme von Mäßen durch Abgraben aus dem Plan (einschließlich Stillelegung Versorgungsanordnungen) sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Öffentlichkeit jedoch vorhanden sein. Quelle: BNetzA GW 118 Abs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	Freileitung Verbindler Stationspumpe Stationspumpe Zentralpumpe Verbindler Abzweig / Schwenkpunkt Leitungsstück Leitungsstück Übergang Übergangsmuffe/Verbindung



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TEN

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Energienetze**

Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Gas

Format
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben

Maßstab

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y):

Plan-Nr. von



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TEN

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Energienetze**

Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Gas

Format
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben

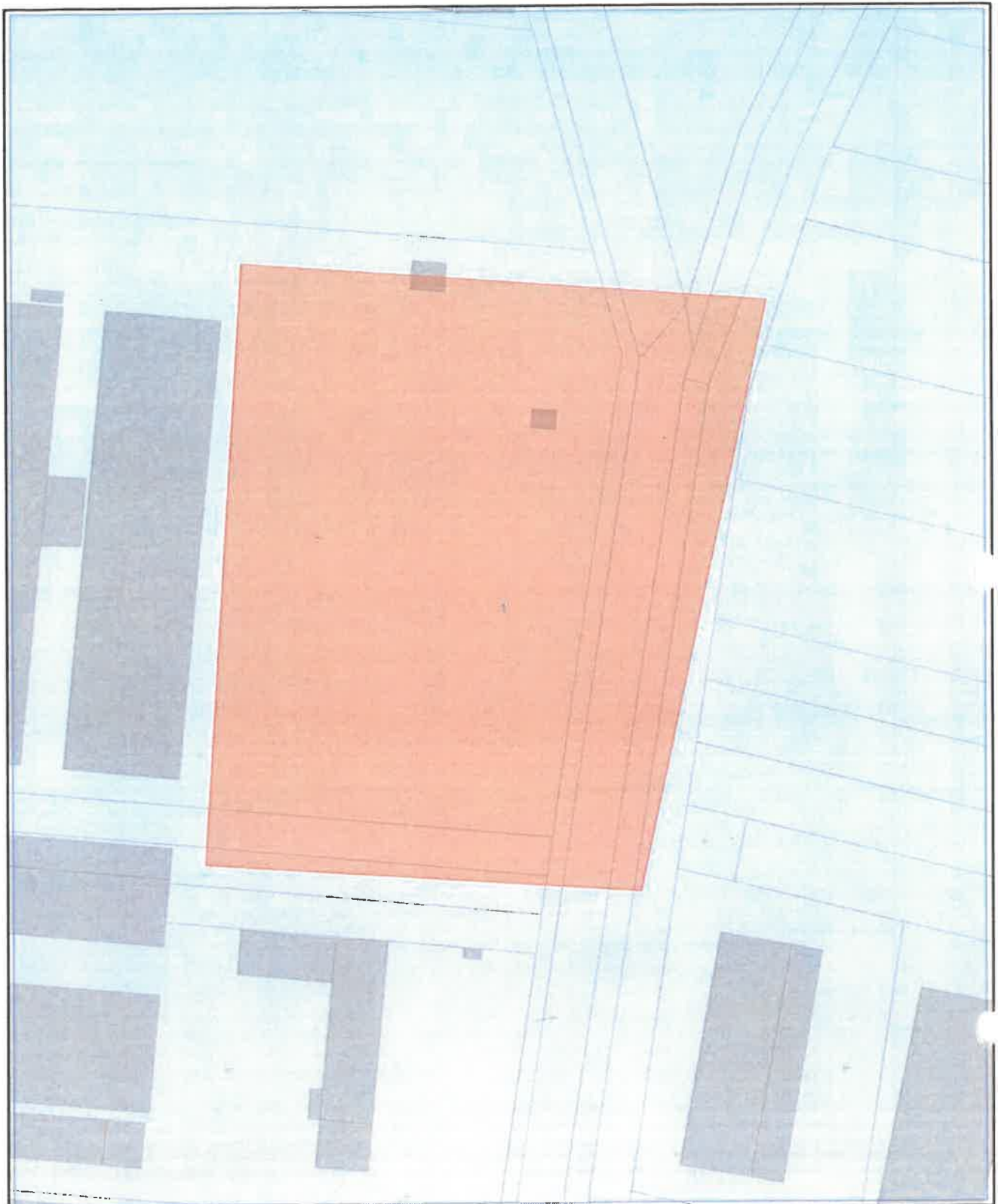
1:1000
Maßstab

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 632643,6/5656100,1

Plan-Nr. 1 von 1



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TEN

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Energienetze**

Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Strom

Format
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben

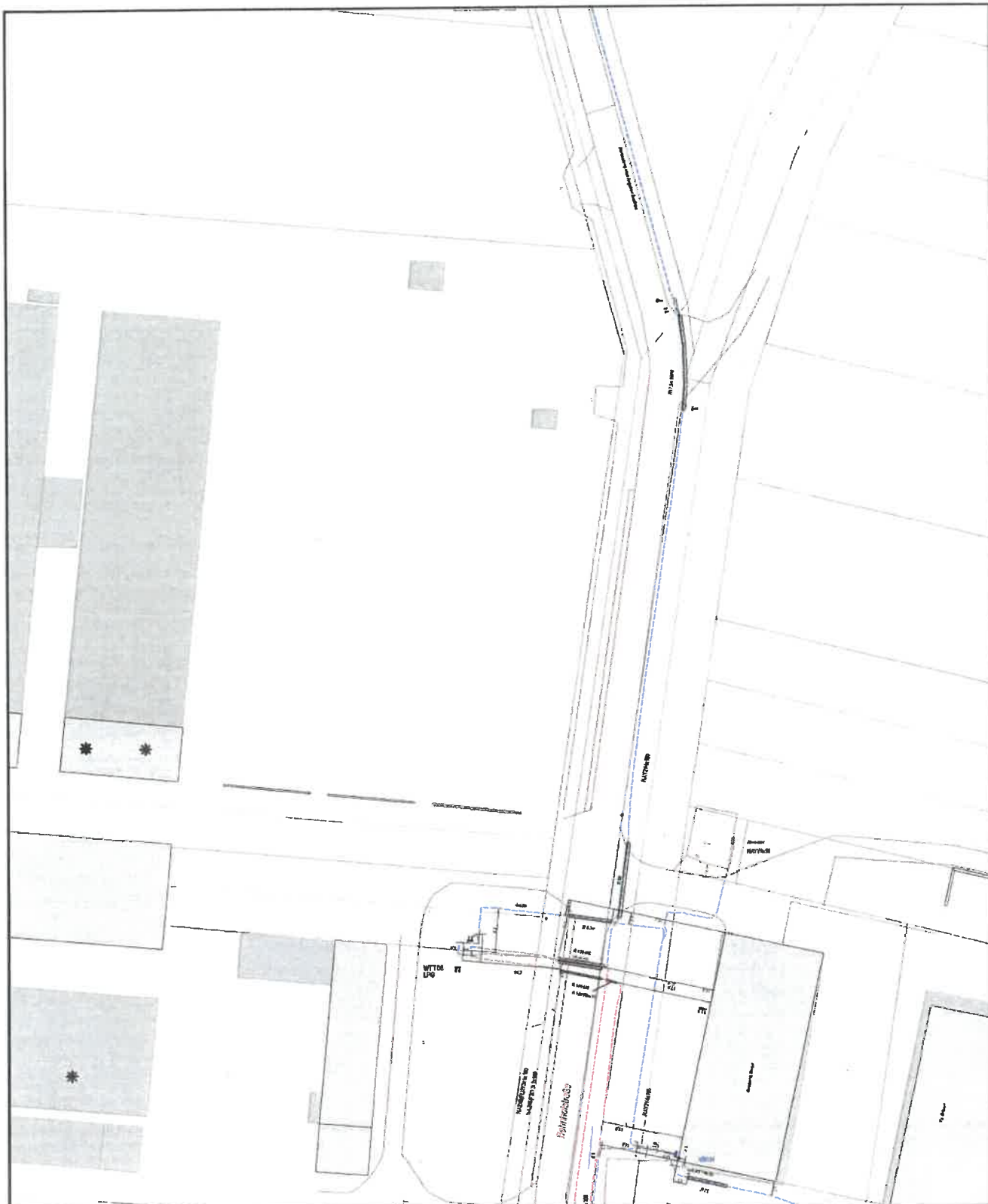
Maßstab

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y):

Plan-Nr. von



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TEN

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Energienetze**

Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Strom

Format
A4 Hoch

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Plan-Nr. 1 von 1

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben
Schutzklasse: intern		
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 632643,6/5656100,1		

1:1000
Maßstab



Thüringer Netkom GmbH · Postfach 90 01 32 · 99104 Erfurt

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

28.11.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan: „Garagen- und Büroneubau als
Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“**

Vorgang: 25-29125

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zur geplanten
Maßnahme.
In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der
TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.

Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine
andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.

Freundliche Grüße

Thüringer Netkom GmbH
Netzbau

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

Thüringer Netkom GmbH
Postfach 90 01 32
99104 Erfurt
www.netkom.de

Planung
Telefon +49 361 652-3037
doku@netkom.de

Geschäftsführer:
Karsten Kluge
Hendrik Westendorff

Sitz: Erfurt
Schwerborner Straße 30
99087 Erfurt
Registergericht Jena
HRB 108822
USt-IdNr. DE214626053

Deutsche Bank AG Erfurt
IBAN DE58 8207 0000 0133
1735 00
IC DEUTDE8EXXX

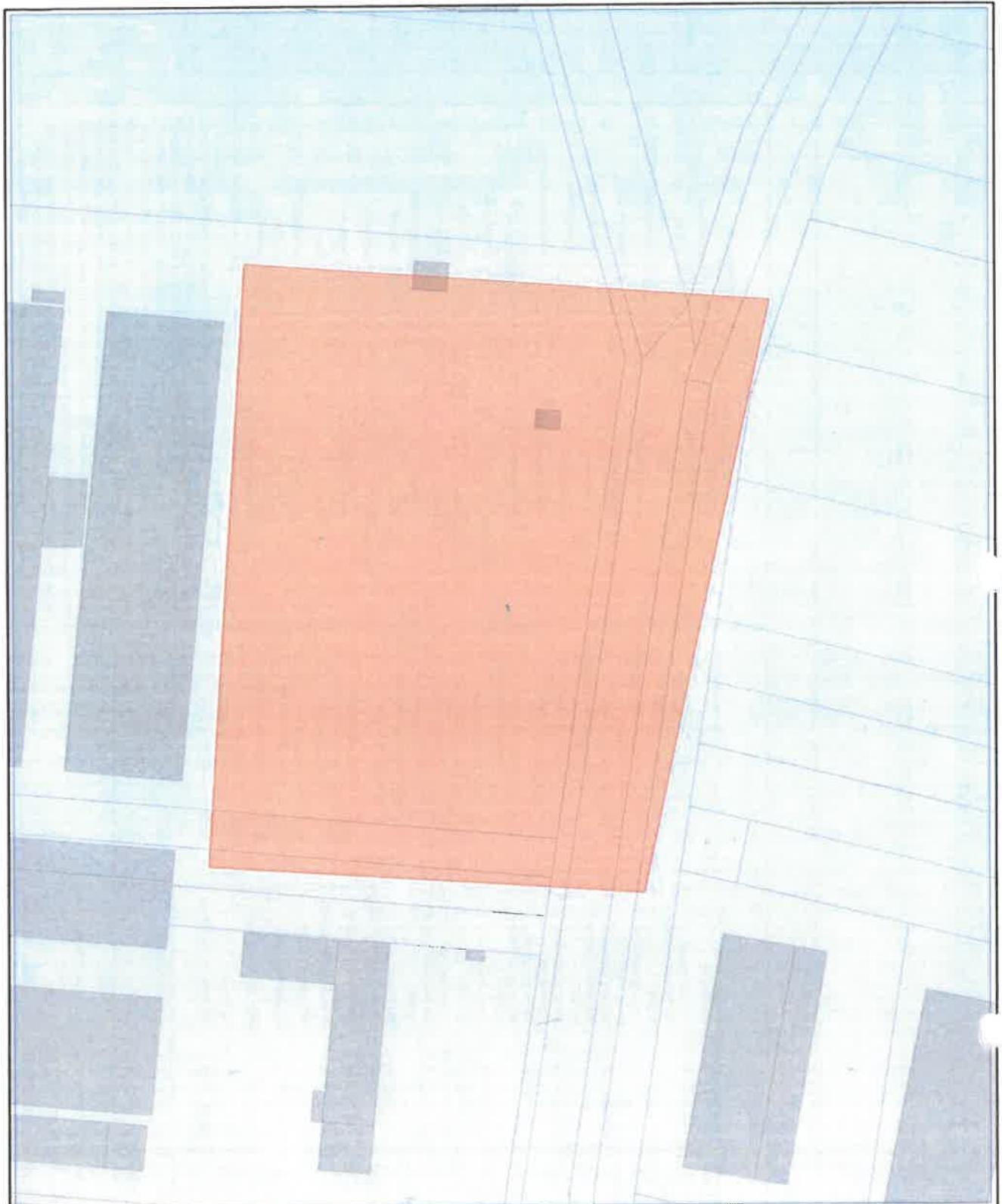


Zertifiziert seit 2009
aud. befähigt für die

Ein Unternehmen der:



Zeichenerklärung / Legende					
Strom Kabel Hochspannung (HS) Freileitung HS Verbinder HS (Muffe) Kabel Mittelspannung (MS) Kabel MS - Verlauf unbek. Freileitung MS Verbinder MS (Muffe) Kabel Niederspannung (NS) Kabel NS - Verlauf unbek. Freileitung NS Verbinder NS (Muffe) Stromverteiler NS Anschluss HA NS Kabel Straßenbeleuchtung (SB) Kabel SB - Verlauf unbek. Freileitung SB Verbinder SB (Muffe) Stromverteiler SB Beleuchtungsanlage SB Stromstation	Gas Transportnetz-Hochdruck Transportnetz-Hochdruck-Verlauf unbek. Versorgungsnetz-Mittel- und Niederdruck Versorgungsnetz-Mittel- und Niederdruck-Verlauf unbek. Niederdruck Niederdruck-Verlauf unbek. Anschlussnetz-HD, MD, ND Anschlussnetz-HD, MD, ND-Verlauf unbek. Gas-Anlage (Gasdruckregelanlage) Verbinder-Endkappe Verbinder-Reduzierung Verbinder-T-Stück Armatur-Schilber Armatur-Kugelhahn KKS-Kabel KKS-Schrank/Maßstabe	Telekommunikation LWL (Lichtwellenleiter)-Erdkabel LWL-Erdkabel-Verlauf unbek. HDPE-Leerrohr ohne/mit Innenlagern HDPE-Leerrohr ohne/mit Innenlagern LWL-Kabel Kupfer-Erdkabel Kupfer-Erdkabel-Verlauf unbekannt Erdschleifkabel Erdschleifkabel-Verlauf unbek. Richtfunkstrecke RF Mietbandbreite BB Dark Fibre DF Technikstandort, Kundenstandort, DSL Standort Netzknoten-Funkleinrichtung Netzknoten-Raum Netzknoten-Outdoorschrank Teil-Anschluss LWL Muffe HDPE Muffe Netzknoten-Netzverteiler (NVT)	Freiwärme PW Leitungszugschmitt-Vorlauf PW Leitungszugschmitt-Rücklauf Pne Stollen Druckwasserumlaufstation Heizkessel Pumpstation Übergabestation Wärmeversorgungsanlage Wärmeaustauscher Pne Armaturen Bohren Kugeln Schneide Ventil Pne Ventile Abschluss/Sonderbau Isolierte Leitungsschutz Übergang Übergeordnete/Verbindung	Pne Niederspannung Heizkessel Heizkessel Netztransformator Speichereinlage Übergabestation Übergabestation Wärmeversorgungsanlage Pne Pumpenstation Pumpenstation Kreuzbohrung Stahnpumpe Zahnradpumpe Pne Messbehälter Entleerung Entleerung Filter Kondensatableiter Schwager Schwefelkammer	Freileitungsinventar Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlaufsart der Versorgungsleitungen unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungsleitungen nicht zwingend gemeldet sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist in jedem Fall durch Fachvermessung zu ermitteln (Ordnung, Querlinie, Suchschlange, Handzeichnung o.ä.) festzustellen. Die angegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzaktualisierung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort liegen. Die Anfrage gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungsanlagen des Versorgungsunternehmens, sodass ggf. noch mit anderen weiteren Versorgungsanlagen des Versorgungsunternehmens gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzaktualisierungen einsehbar sind. Die Entnahme von Mäßen durch Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein. Quelle: DVGW G413, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686,



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TNK

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Netkom**



Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Telekom

Format
A4 Hoch

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Plan-Nr. von

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben
Schutzklasse: intern		
Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y):		

Maßstab



Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsbedingungen und der Zeichenerklärung
Vorgang 25-29125-TNK

Anfragender
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner

Vor Ort
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Andreas Meißner



**Thüringer
Netkom**



Bezeichnung
Stellungnahme (Planungsmaßnahme)

Planart
Telekom

Format
A4 Hoch

	Datum	Name
bearb.	24.11.2025	siehe Schreiben

1:1000
Maßstab

Schutzklasse: intern

Mittelpunkt-Koordinaten (X/Y): 632643,6/5656100,1

Bezug
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Garagen- u...
Bahnhofstraße
Witterda

Plan-Nr. 1 von 1

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Behördenzentrale) Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ihre Ansprechpartnerin:
Ina Pustal

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 3941 620
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
21. November 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/2110-3-
147958/2025

Jena
18. Dezember 2025

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Entwurf des Bebauungs-
planes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen
Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde
Witterda, Landkreis Sömmerda**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

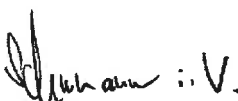
Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Naturschutz (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft I (Abteilung 4),
- Wasserwirtschaft II (Abteilung 5),
- Technischer Umweltschutz - Genehmigungen (Abteilung 6),
- Technischer Umweltschutz - Überwachung (Abteilung 7),
- Geologie/Bergbau (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ina Pustal
Referatsleiterin

 **familienfreundlicher
Arbeitgeber
2022**
prüfen.bewerten.auszeichnen
| BertelsmannStiftung

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

poststelle@tlubn.thueringen.de

Umsatzsteuer-ID: DE812070140

Bitte senden Sie uns Rechnungen
bevorzugt als E-Rechnung über das
Portal <https://xrechnung-bdr.de/>.
Unsere Leitweg-ID: 16901051-0001-70

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsamen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienst). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Informationen zum Datenschutz, dem
Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und
zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO
finden Sie im Internet auf der Seite
www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

www.tlubn.thueringen.de

Abteilung 3: Naturschutz

Belange Naturschutz und Landschaftspflege

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.

Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft I

Abteilung 5: Wasserwirtschaft II

Belange Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz

Belange Siedlungswasserwirtschaft, Zulassungsverfahren

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Hinweise

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

Abteilung 6: Technischer Umweltschutz - Genehmigungen

Belange Immissionsschutz

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung

Belange Immissionsüberwachung

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Ausführungen der vorangegangenen Stellungnahme vom 17.06.2024 zu den Belangen der Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung (GZ: 5070-82-3447/2110-2) behalten weiterhin Gültigkeit. Diese wurden in die Unterlagen zum Vorhaben übernommen.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Geotopschutz

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Bergbau/Altbergbau

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der bergrechtlichen Erlaubnis „Gräfentonna“ gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG), die zur Aufsuchung von Kali-, Stein-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen bis zum 12.01.2026 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die Südharz Kali GmbH, Arnstädter Straße 28 in 99096 Erfurt, hat bis dato keine Unterlagen für die Durchführung von Aufsuchungsarbeiten in dem Erlaubnisfeld vorgelegt.

Weiterhin befindet sich der Planbereich vollständig im Erlaubnisfeld der Erlaubnis „Thüringen-Nord“, die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Lithium, Mangan und Zink bis zum 21.10.2030 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, die ESSO Deutschland GmbH, Ericusspitze 2, in 20457 Hamburg, hat bis dato keine Unterlagen für die Durchführung der Aufsuchungsarbeiten im Erlaubnisfeld vorgelegt.

Für den oben genannten Bereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und unterirdische-Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG) vor.

eMail

Betreff: AW: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda 26.11.2025 15:41:32
An: "info@meiplan.de" <info@meiplan.de>
"Pfannmöller-Cimino" <j.pfannmoeller-cimino@gemeinde-elxleben.de>
"Rene Heinemann" <reneheinemann@msn.com>
Von: Christian.Tannhaeuser@tlda.thueringen.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren, Vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans zu Stellungnahme.

Seiten des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen keine Einwände. Unsere Belange wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Christian Tannhäuser
Leiter Abteilung Praktische Denkmalpflege- Bodendenkmalpflege/Archäologie
Gebietsreferat Mitte

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege
Postadresse: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abteilung 1
Bodendenkmalpflege und Archäologie
Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt
Tel: +49 361 57 322 3325
Mobil: +49 178 3049456
Fax: +49 361 57 322 3391
E-Mail: Christian.Tannhaeuser@tlda.thueringen.de

Diese E-Mail-Adresse stellt kein Postfach im Sinne der Regelungen für den Informationsaustausch oder Schriftverkehr dar. Ein Informationsaustausch über diese E-Mail-Adresse ist daher unverbindlich und erfüllt keine rechtlich vorgeschriebenen Formerfordernisse.

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und zu Ihren Rechten nach der EU-Datenschutz Grundverordnung finden Sie im Internet auf der Seite <https://denkmalpflege.thueringen.de/datenschutzerklaerung>". Auf Wunsch wird Ihnen eine Papierfassung der Datenschutzerklärung übermittelt.

Bitte drucken Sie das Dokument nur aus, wenn es unbedingt notwendig ist

Witterda 05.01.2026

BELEGANGEN

20. Jan. 2026

Gemeinde Witterda / erfüllende Gemeinde Elxleben

Gerhart-Hauptmann-Straße 1

99189 Elxleben

Per Mail: info@gemeinde-elxleben.de

**Betreff: Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar
GmbH- Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda**

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir uns wie folgt äußern.

Das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortslage Witterda; insbesondere zur direkten Wohnbebauung in der Bahnhofstraße ist nach wie vor nicht gebietsverträglich. Nach der Klarstellungssatzung der Gemeinde Witterda sind die Grenzen des Innenbereiches mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt und diese schließen das komplette Gelände der Agrar GmbH; also auch das Plangebiet nicht mit ein, da sich dieser Bereich (SO-Gebiet) richtigerweise im Außenbereich befindet.

Bei den Gebäuden links und rechts der Bahnhofstraße handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude. Die nord-östliche angrenzende Fa. Gebhard Rollladen- und Jalousiebau GmbH ist der einzige gewerbliche Betrieb und dieser wirkt im Verhältnis zur Wohnbebauung nicht prägend. Bei dem Büro- und Verwaltungsgebäude der Witterdaer Agrar GmbH handelt es sich nicht um Gewerbe, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzung. Die im Westen angrenzenden Stallanlagen der Agrar GmbH zählen nach § 35 Abs. 1 BauGB zu den sogenannten „privilegierten Vorhaben im Außenbereich“ und sind der Landwirtschaft und nicht dem Gewerbe zuzuordnen.

SA vom 8

Wobei bezüglich Bestandsschutz der im Westen an unser Grundstück angrenzenden Stallanlagen der Agrar GmbH noch folgendes anzumerken ist:

Gebäude, z.B. solche, die einem Landwirtschaftsbetrieb dienen, kommen nur aufgrund ihrer Nutzung in den Genuss der Privilegierung im Außenbereich. Gebäude und Nutzung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Bei der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt der Privilegierungsstatbestand und der „Bestandsschutz“ geht verloren; das Bauwerk / die Bauwerke sind dann zu beseitigen.

Da es sich bei dem Gelände der Agrar GmbH (Büro- und Verwaltungsgebäude ausgenommen) laut gültigem Flächennutzungsplan um ein Sondergebiet Landwirtschaft / Tierproduktion handelt, ist eine gewerbliche Umnutzung und damit auch sämtliche Fremdvermietung rechtswidrig; ebenso deren evtl. Genehmigung. Manche Nutzungsänderungen laufen planungsrechtlich vielleicht in einer Grauzone ab und entsprechen der Macht des Faktischen; aber diese Gebäude oder die Nutzungen können im Sinne von Landwirtschaft dann ebenfalls nicht mehr prägend wirken.

In Bezug auf das Plangebiet würde – entgegen der im „Punkt 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht“ getätigten Ausführungen – sehr wohl eine Siedlungsentwicklung nach „Außen“ erfolgen. Die Trennung zwischen Innenbereich und Außenbereich im Baurecht (§ 34 vs. § 35 BauGB) existiert ja nicht umsonst; sie definiert, wo gebaut werden darf. Der Innenbereich erlaubt Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, während der Außenbereich grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben (z.B. Landwirtschaft) zulässt und strenge Regeln hat. Die Grenze verläuft nicht am Grundstück, sondern nach der tatsächlichen Bebauung (letzte Hauswand) und dem „Bebauungszusammenhang“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Landwirtschaftliches Vorhabengebiet; daher die Privilegierung im „Außenbereich“. Einen Bebauungszusammenhang zu dem Gewerbegebiet für den Standort der Fa. Gebhard Rollladen- und Jalousiebau GmbH sehen wir nicht.

Das bereits fertig gestellte Gebäude im Plangebiet entspricht keinem Garagengebäude, wo die Nutzung temporärer Natur und hauptsächlich **nur** durch das Ein- und Ausparken von Kraftfahrzeugen geprägt ist. Auch wenn es als solches deklariert und letztlich die Baugenehmigung für den Bau zweier Mittelgaragen erteilt wurde, ist das Gebäude weder mit den ehemaligen Stallgebäuden noch mit dem Gebäude der Fa. Gebhard vergleichbar. Darüber hinaus fügt es sich absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Art, Maß, Bauweise). Der Neubau ist weitaus höher, viel voluminöser und wuchtiger, erst recht im Hinblick auf die 16 großen Rolltore. Bei dem fertig gestellten Gebäude handelt es sich unserer Ansicht nach um ein Lagergebäude bzw. Gewerbestandort für verschiedene Gewerke und nicht als „Garagengebäude“. Das Bauvorhaben wurde auch von Anfang an öffentlich über ein Maklerbüro mit „Lagerhallen & Produktion“ beworben.

Soweit der bisherigen Beschilderung zu entnehmen ist, hat sich dort bereits ein Kfz-Meisterbetrieb niedergelassen. Wir glauben kaum, dass dieser Gewerbebetrieb mit **eingetragendem** Firmensitz in Witterda, das Mietobjekt nur zum ein- und ausparken eines Kraftfahrzeuges nutzt; zumal der Kfz-Meisterbetrieb noch ein zweites Schild für sämtliche Lieferanten angebracht hat.

Der Anschein eines Garagengebäudes geht schon durch die anderweitige Nutzung verloren. Hinsichtlich Verkehrsbelastung ist bereits bei diesem einen Mieter von einem deutlichen Anstieg des Fahrzeugverkehrs auszugehen.

Beispiel

- > 1 Kfz-Meisterbetrieb bedeutet =
- > diverser Kundenverkehr
- > + Lieferverkehr sämtlicher Zusteller -> Material- und Ersatzteilbestellungen
- > + Abholungen bzw. Fahrzeugverbringungen zum Lackierer
- > + Sachverständige zur Abnahme HU/AU bzw. zur Schadenbegutachtung
- > + Abschleppdienste
- > + Restwertaufkäufer
- > + Mietwagenfirmen

Über ein Maklerbüro wurde das Objekt im Plangebiet bzw. die weiteren Entwicklungsabsichten mit einer aktualisierten Annoncierung „Stand 10/2025“ – also lange nach Erstellung des neuen Planentwurfes - wie folgt beworben;

„... variabel teilbare Neubau-Lagerflächen ... Neubau 2025 ... für den Fall eines höheren Platzbedarfs wird ab Frühjahr 2026 eine weitere Halle mit 472 qm unmittelbar gegenüber zur Verfügung stehen ... und Kunden- und Lieferantenverkehr kann auf dem weiträumigen Gelände gut organisiert werden ... Bei Bedarf stünden auch **zusätzlich** noch Freiflächen zur Anmietung zur Verfügung „ ... nicht zu vergessen; der bereits **genehmigte** „WC-Container, der in unmittelbarer Nähe der beiden Neubauhallen errichtet wird...“

Auch wenn die Annoncierung seit 20.12.25 als gelöscht markiert wurde, könnten wir annehmen, dass die Änderung der ersten Bauleitplanung „Neubau von zwei Mittelgaragen zur gewerblichen Vermietung plus WC-Container“ in „Neubau einer Garage plus Bürocontainer zur gewerblichen Vermietung – ohne WC-Container“ nur eine Übergangslösung darstellt und die „Bürocontainer“ erstmal als Zwischenlösung ins Leben gerufen wird, bis die Gebietsumwandlung rechtskräftig ist und dann wie ursprünglich geplant, die zweite Lager-/Gewerbehalle doch noch gebaut wird.

„Container“ sind keine festen Gebäude und können jederzeit wieder ohne größeren Aufwand entfernt werden und auch die Bauleitplanung kann wiederholt geändert oder gar gekündigt werden. Neue Baugenehmigungen oder Nutzungsänderungen werden hier ja ganz spielend erteilt.

Aber selbst mit Nutzung der Bürocontainer nebst diverser zusätzlicher Stellplätze ist von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auszugehen. Auch hier bleibt offen, durch wen bzw. welche Unternehmen die Bürocontainer gemietet werden und mit welchem Fahrzeugverkehr das einhergeht.

Durch die Umnutzung der geplanten Fläche – egal in welcher Form – wird sich die Situation für die Anwohner der Bahnhofstraße **nicht verbessern, sondern erheblich verschlechtern**. Mit Blick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange werden sich die schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, die Atmosphäre erheblich erhöhen und nicht unerheblich verringern!

Darüber hinaus werden durch die beabsichtigte Gebietsumwandlung unsere öffentlichen Belange als unmittelbare Nachbarschaft (vorrangige und schutzbedürftige Wohnbebauung) erheblich beeinträchtigt. Im maßgeblichen Plangebiet ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb/Tierproduktion“ dargestellt. Die vorliegende Planung soll dagegen Baurecht für Nutzungen schaffen, die in **keinem funktionellen Zusammenhang** mit dem landwirtschaftlichen Betrieb der Agrar GmbH Witterda stehen. Insofern ist auch die angeführte Begründung zur „Standortsicherung der Agrar GmbH“ völlig haltlos und irrelevant.

Die Störungen und gesundheitsschädlichen Immissionen, die bereits **vor der Planumsetzung** vorhanden sind und unmittelbar auf unser Grundstück einwirken, sind wesentlich intensiver, als es bei dem ehemaligen Tierhaltungsbetrieb der Fall war. Allein die Emissionen, die nur durch den landwirtschaftlichen Betrieb Pflanzenproduktion / Feldwirtschaft verursacht werden, sind weitaus erheblicher und störender als die eines Tierhaltungsbetriebes. Insoweit ist der Vergleich, auf den die Gemeinde / Untere Immissionsschutzbehörde abstellt, falsch und nicht nachvollziehbar. Es ist keineswegs so, dass nur bei einem Tierhaltungsbetrieb am Wochenende gearbeitet wird. Auch die Feldbewirtschaftung steht am Wochenende nicht still. Im Gegenteil; es wird auch hier bis in die Abendstunden bzw. während der Nachtruhe Lärm, Staub, Dreck ausgelöst – weit mehr als es bei einem Tierhaltungsbetrieb der Fall war.

Im Übrigen entspricht es nicht den Tatsachen, dass nur von Montag bis Mittwoch der Umschlag von Schlachtvieh durch einen Viehhändler stattfindet. Die Fa. Pfanzelt GmbH/PSN Vieh GmbH fahren täglich – auch Samstag/Sonntag. Desweiteren gehen durch die privaten Tierhaltungen bzw. dem gewerblichen Tierumschlag nach wie vor auch Emissionen von dem Grundstück der Agrar GmbH aus.

Die Wohnhäuser in der Bahnhofstraße und die anschließende Ortslage sind als reines Wohngebiet im Sinne der BauNVO anzusehen. Die einzelnen Gewerbebetriebe im Ortskern bewirken allenfalls eine Gemengelage. Wobei aber die Wohnbebauung überwiegt und damit prägend ist. Nach dem Trennungsgrundsatz ist das unmittelbare Aufeinanderfolgen eines Wohngebietes und eines Gewerbegebietes nicht zulässig. Die städtebauliche Situation ist hier auch nicht anders zu bewerten.

Es ist zu befürchten, dass die Realisierung und Nutzung des Gewerbegebietes mit Lärmemissionen verbunden sein wird, die im Verhältnis zum anliegenden allgemeinen Wohngebiet bzw. zur möglicherweise bestehenden Gemengelage nicht zulässig sind.

Nach eigenen provisorischen Messungen dürften die Emissionen, die unser Grundstück treffen, die nach dem Gebietscharakter zulässigen Grenzwerte **bereits jetzt** deutlich überschreiten. Dies wird insbesondere für eine verfestigte gewerbliche Nutzung gelten. Die Festsetzung des Bebauungsplans im Hinblick eines Gewerbebestandes und die damit verbundene Nutzung, wird uns in unseren subjektiven öffentlichen Rechten, Gesundheit und Eigentum beeinträchtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ausgelöst werden diese durch die unmittelbare Nähe der Grundstücke zueinander. Dabei spielen sowohl die Lärmemissionen, die durch den Betrieb der Agrar GmbH sowie durch die rechtswidrigen Umnutzungen / Fremdvermietungen der Stallgebäude entstehen und den damit verbundenen Verkehrsvorbelastungen.

Im Zusammenhang mit den Verkehrsvorbelastungen wäre dann auch der sonstige Fahrzeugverkehr in Verbindung mit der Nutzung des Sportplatzes / Schießstandes sowie der Verkehr, der in unmittelbarer Verbindung mit den Wertstoffcontainern auf dem Grundstück der Agrar GmbH entsteht, zu berücksichtigen.

Hier stellt sich uns nun die Frage, wie die Gemeinde und Untere Immissionsschutzbehörde lediglich aus der Annahme heraus abschätzen will, dass die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht wesentlich geändert oder verschärft wird und keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte auslöst werden.

Es bestehen bereits durch die außerhalb des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der Agrar GmbH; über die Zulässigkeit hinaus, Immissionsschutzrechtliche Konflikte. Es kann auch niemand vorhersehen, wie sich die Nutzung des Plangebietes zukünftig darstellt.

Wie wird / werden die Lagerhalle(en) genutzt?

Welche Unternehmen/Gewerke werden sich am Standort niederlassen?

Welche Emissionen gehen zukünftig von dem Plangebiet aus?

Wie entwickelt sich die Verkehrsbelastung durch eine gewerbliche Nutzung?

Wie hoch wird die Belastung durch LKW / Schwerlastverkehr?

Es ist völlig unverständlich wenn im Rahmen der Bauleitplanung trotz bekannter Vorbelastungen weder eine Umweltprüfung erfolgt, ein Umweltbericht eingeholt wird und selbst von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, abgesehen wird.

Was gibt es zu verbergen?

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude und Freiflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. Lärm ist jede Art von Schall, durch den Menschen gestört, belastigt oder gesundheitlich geschädigt werden können. Von den potentialen Einflüssen wie Stärke und Dauer, Häufigkeit und Tageszeit, Frequenzzusammensetzung und Auffälligkeit sowie körperliche und psychische Gesundheit hängt die Belastung des Menschen durch den Lärm ab. Die Einwirkung von Lärm und Erschütterungen sind unmittelbar wahrnehmbar.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist hinsichtlich Gewerbelärm; Lärm durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie Verkehrslärm bereits eine erhebliche Vorbelastung zur Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Daher besteht für die Wohnbebauung auch die größte Empfindlichkeit bezüglich weiterer bzw. steigender Geräuschimmissionen. Es ist zu befürchten, dass die Realisierung und Nutzung des Gewerbegebietes (Plangebiet) unmittelbar mit weiteren Lärmemissionen verbunden sein wird, die im Verhältnis zum anliegenden allgemeinen Wohngebiet bzw. zur möglicherweise bestehenden Gemengelage gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht zulässig sind.

Die Verkehrs-Lärmbelastung wird im Wesentlichen durch die Verkehrsstärke und die Lärmemissionen der Fahrzeuge bestimmt. Auch das Verhalten der Fahrzeugführer ist im Hinblick auf die Geschwindigkeit und Motordrehzahl ausschlaggebend. Hinzu kommen dann noch die akustischen Besonderheiten verschiedener Fahrbahnoberflächen. Gerade der Übergang von der glatten Fahrbahnoberfläche zum Kopfsteinpflaster führt zu deutlich lauterem Geräuschen; auch im Zusammenhang mit:

- > vorhandenen Unebenheiten
- > unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
- > Schlaglöchern
 - > Fahrbahn-Niveauunterschieden
 - > Grundstückseinfahrten
 - > abgesenkter Bordstein

Weiteren Einfluss auf die Lärmimmissionen haben die Steigung der Straße und der Abstand der Gebäude zur Straße.

Hinsichtlich Gewerbelärm ist der geringe Abstand zur Wohnbebauung und der freie Raum in südliche Richtung, wo sich die Schallenergie ungehindert Richtung Wohnbebauung ausbreiten kann, entscheidend.

In der Bahnhofstraße herrscht neben dem hohen Traktor-Verkehr auch ein hoher PKW- und LKW-Verkehr. Die Lautstärke eines PKW liegt im Durchschnitt bei 68 db(A), beim

Beschleunigen bzw. bei einer Geschwindigkeit über 50 km/h je nach Fahrzeugtyp deutlich mehr. Ein LKW ist durchschnittlich so laut wie 20 PKW; ein Traktor dürfte weit darüber liegen. Ein LKW erreicht beim Beschleunigen weit mehr als 80 dB(A) und Traktoren bis zu 110 dB(A). Die landwirtschaftlichen Maschinen und Traktoren sind aufgrund der Motorisierung extrem lärmintensiv und sie verursachen gleichzeitig erhebliche und deutlich spürbare Erschütterungen. Besonders stark sind diese bei Nutzung des „Raupentraktors (Kettenfahrzeug)“; aber auch durch rücksichtsloses Fahrverhalten / zu hohe Geschwindigkeiten vorbeifahrender LKW / Sattelzüge.

Aber:

Fährt der „Raupentraktor“ an den Wohnhäusern vorbei, spürt man die starken Erschütterungen sogar noch im Innenhof.

Aufgrund der geraden Straßenführung und der leichten Abschüssigkeit Richtung Agrar GmbH fühlen sich leider viele Fahrzeugführer dazu animiert, mit Geschwindigkeiten weit über der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu fahren. Kurz vor Erreichen der ersten Einfahrt zur Agrar GmbH wird dann stark abgebremst, was je nach Fahrzeugtyp zu starken Geräuschen führt. Beim Verlassen des Agrar-Geländes wird aufgrund der

sich der Lärm erheblich.

Nach eigenen provisorischen Messungen mit einem Extech Schallpegelmessgerät dürften die Emissionen, die unser Grundstück treffen, die nach dem Gebietscharakter zulässigen Grenzwerte bereits durch die bestehenden Vorbelastungen deutlich überschreiten und erst recht für den Fall einer verfestigten gewerblichen Nutzung.

In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm werden zur Beurteilung von Schallimmissionen, die Immissionsrichtwerte für verschiedene Gebietsnutzungen festgelegt. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Aus vorgenannten Gründen ist es absolut nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund von „Dringlichkeit“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB **ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht und ohne Angaben welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen**, erfolgen soll. Eine durch die Bauleitplanung ausgelöste Konfliktverschärfung ist zu verhindern.

Zur Verdeutlichung der immissionsschutzrechtlichen Belastung übersenden wir Ihnen
beiliegend eine Abschätzung zur Verkehrserzeugung / Verkehrsbelastung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage Abschätzung Verkehrsbelastung/Verkehrserzeugung

geänderte Fassung nach telefonischen Rückfragen

Eingang 06.01.2026

Abschätzung der Verkehrserzeugung durch „Hallenneubau Agrar GmbH / Garagen- und Büroneubau mit Stellplätzen - Bahnhofstraße“

LAGANGEN

06.01.2026

Aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht hervor, dass am Standort der Witterdaer Agrar GmbH ganzjährig 30 Schweine, sowie temporär über die Wintermonate ca. 30 Rinder in vermieteten Hallen untergebracht sind. Außerdem findet ein Viehumschlag in einer weiteren vermieteten Halle statt.¹

Zur Berechnung der momentanen Verkehrserzeugung wird dies als Ausgangslage festgesetzt, d.h. es werden die Agrar GmbH nebst ihren Angestellten und Fahrzeugen in die Berechnung eingebunden, sowie die Schweine- und Rinderzucht und der Viehumschlag.

Da auf dem Sondernutzungsgebiet weitere Hallen für nicht land- und tierwirtschaftliche Produktion mutmaßlich vermietet sind, wird eine weitere Berechnung unter dem Punkt „erweiterte Ausgangslage“ durchgeführt.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung durch den geplanten Hallen-/Garagen- u. Büroneubau wird über die Bruttogeschossfläche durchgeführt.

Berechnung der Ausgangslage

Für die Berechnung der Ausgangslage wurde eine Schätzung über die Anzahl der Beschäftigten sowie deren Wege angenommen. Ausgehend von fünf Beschäftigten der Agrar GmbH, sowie drei der PSN Vieh GmbH (Pfanzelt Viehhandel GmbH) und drei bei Hitzeck ergeben sich folgende Werte (Abbildung 1).

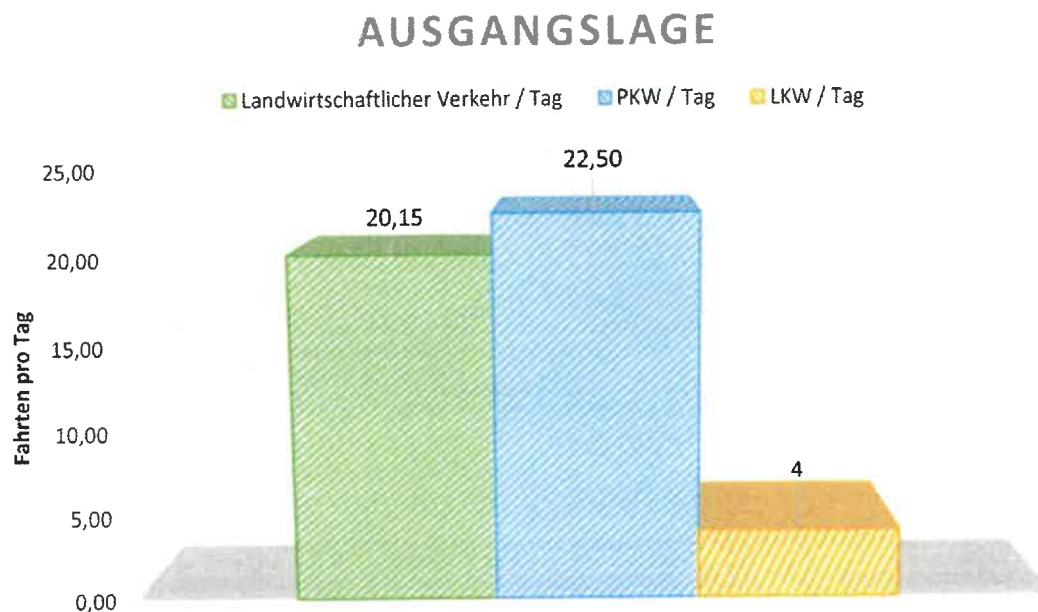


Abbildung 1 - Ausgangslage

¹ Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Berechnung der erweiterten Ausgangslage

Für die erweiterte Ausgangslage wurde eine Liste der auf dem Sondernutzungsgebiet der Agrar GmbH mutmaßlich befindlichen Gewerke und Vermietungen erstellt, die **nicht** dem Sondernutzungsgebiet für land- und tierwirtschaftliche Produktion entsprechen.

Tabelle 1 - Liste mutmaßlicher Fremdvermietungen / Gewerke

LfdNr.	Bezeichnung	Anzahl Beschäftigte / Mieter
1	Großhandel Jung	2
2	Jäger Bau Dachdeckerei	6
3	Fahrschule Toko	1
4	Gastro Brau	2
5	Gerüst Typi	2
6	Vermietung Wohnraum Bürogebäude	2
7	Vermietung Freifläche für Pferdekoppel	4
8	Vermietungen zur Fahrzeugunterstellung Wohnwagen/Wohnmobile PKW/Anhänger/Boote Sonstige Fzg.e	Bleibt offen

Die mutmaßliche Vermietung der Hallen, Freiflächen und Wohnflächen führt zu einer inoffiziellen Verkehrserzeugung (Abbildung 2).

inoffizielle Verkehrserzeugung

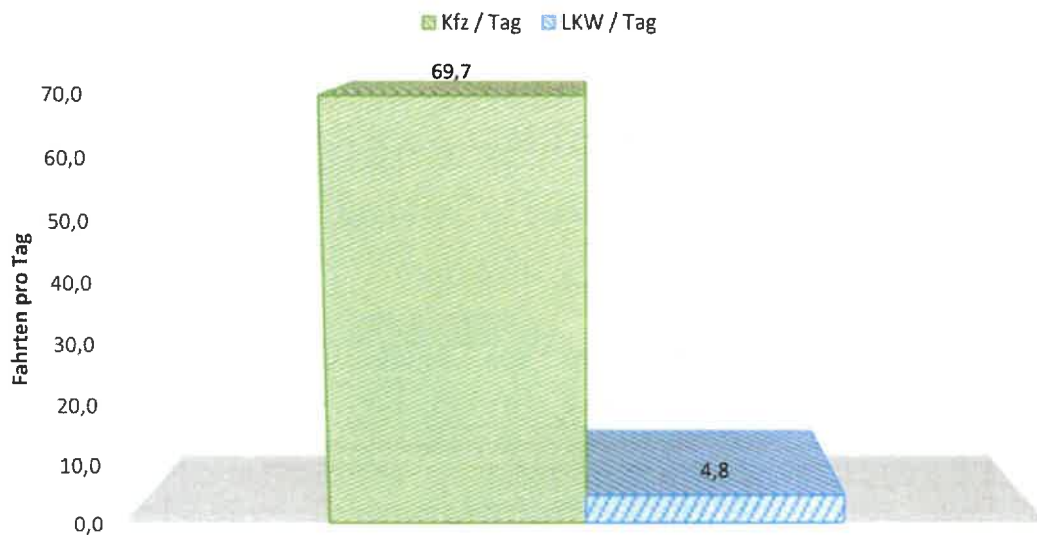


Abbildung 2 - Inoffizielle Verkehrserzeugung

Die Ausgangslage und die inoffizielle Verkehrserzeugung durch mutmaßliche Vermietungen, die **nicht** dem Sondernutzungsgebiet für land- und tierwirtschaftliche Produktion entsprechen, wurden anschließend kumuliert und in Abbildung 3 visualisiert.

Ausgangslage + zusätzliche Verkehrserzeugung durch inoffizielle Vermietung

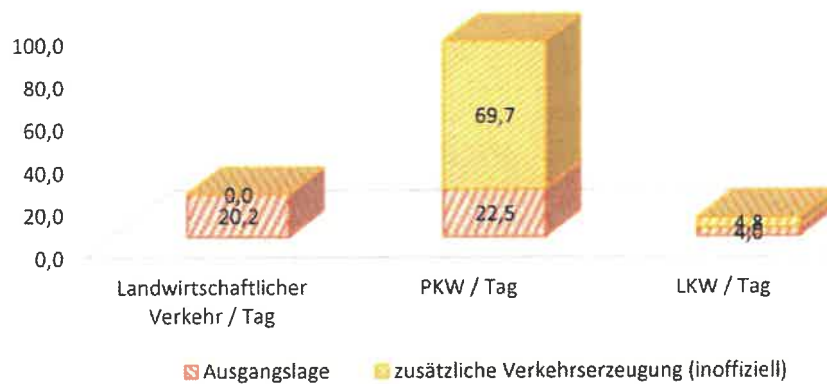


Abbildung 3 - Ausgangslage + zusätzliche Verkehrserzeugung

Der relative Vergleich in Abb. 3 zeigt, dass die Verkehrserzeugung durch die mutmaßlichen Vermietungen, die nicht dem Sondernutzungsgebiet für eine land- und tierwirtschaftliche Produktion entsprechen; im Verhältnis zur Ausgangslage bereits das Dreifache an Mehrverkehr verursachen (Abbildung 4).

Ausgangslage + zusätzliche Verkehrserzeugung durch inoffizielle Vermietung

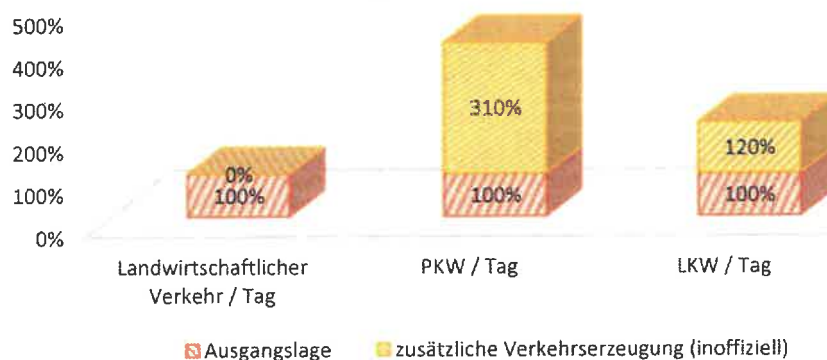


Abbildung 4 - Ausgangslage + zusätzliche Verkehrserzeugung im relativen Bezug

Berechnung der Verkehrserzeugung Hallenneubau

Für die Berechnung des Hallenneubaus wurde die Bruttogeschossfläche von 1888 m² sowie eine 100% Auslastung verteilt zu je 50% auf Handwerk/Gewerbe und Transport, Lager und Logistik angenommen (Abbildung 5).

Verkehrserzeugung Hallenneubau

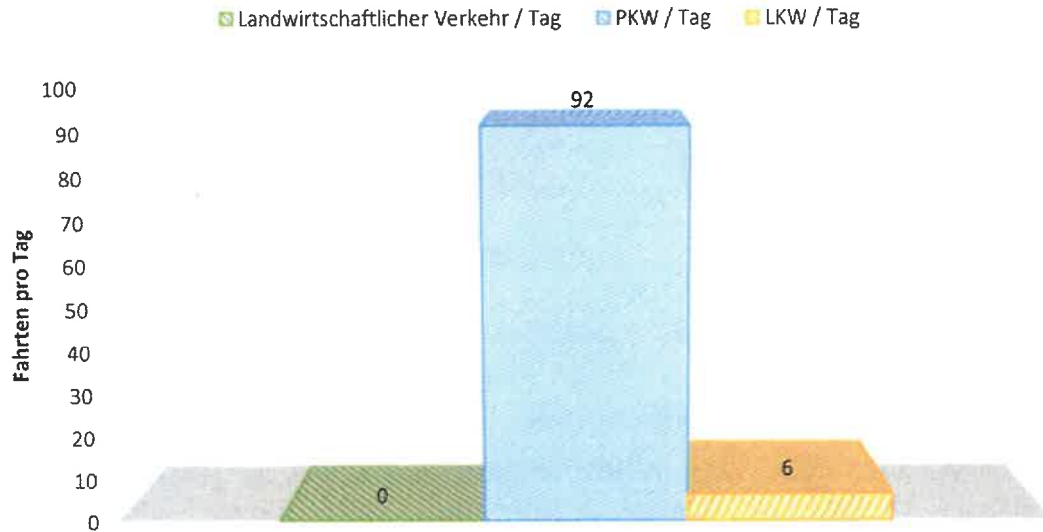


Abbildung 5 - Verkehrserzeugung Hallenneubau

Kumuliert mit der Ausgangslage ergeben sich die Werte aus den Abbildungen 6 und 7.

Ausgangslage + Neubau

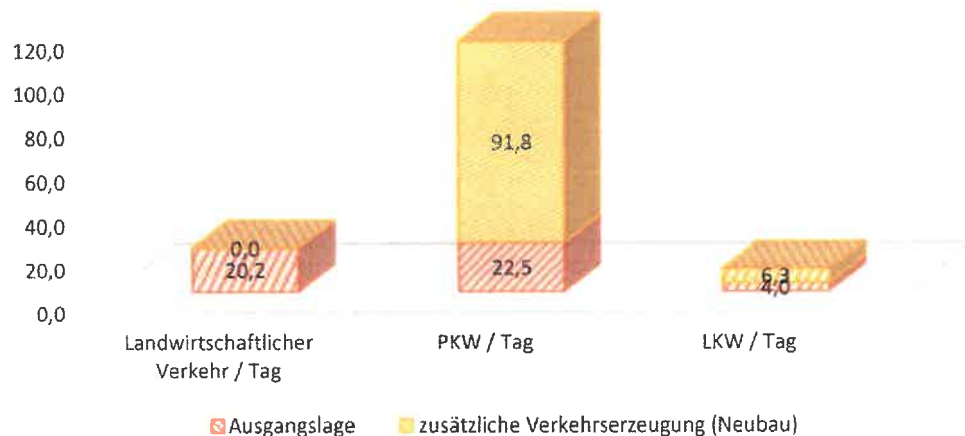


Abbildung 6 - Ausgangslage + Verkehrserzeugung Hallenneubau

Ausgangslage + Neubau

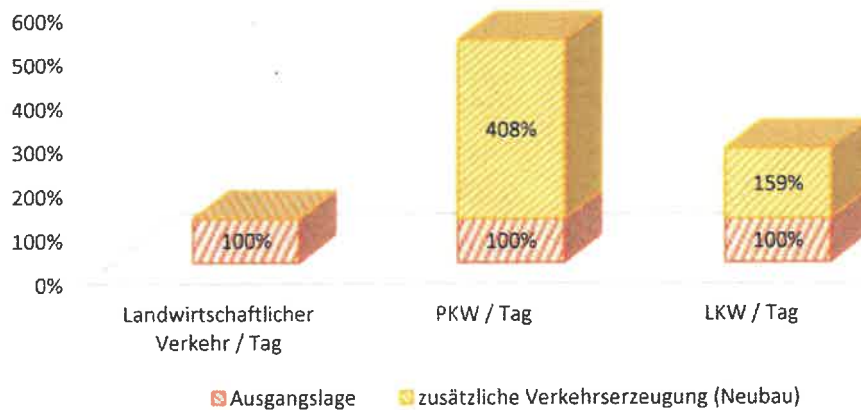


Abbildung 7 - Ausgangslage + Verkehrserzeugung Hallenneubau im relativen Bezug

Im Anschluss wurden die Werte der Ausgangslage, der inoffiziellen Verkehrserzeugung sowie der Verkehrserzeugung durch den geplanten Hallenneubau zusammengezogen, um einen direkten Vergleich zu erhalten.

Abschätzung der Verkehrserzeugung für die Witterdaer Agrar GmbH

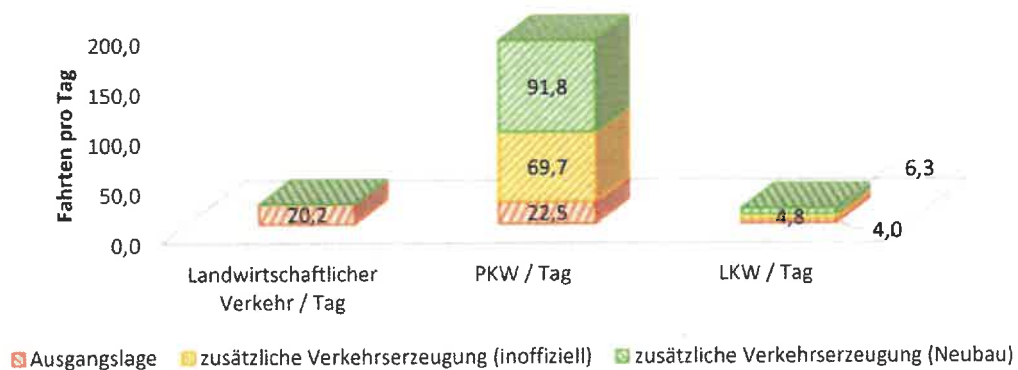


Abbildung 8 - Abschätzung der Verkehrserzeugung für die Witterdaer Agrar GmbH

Auch hier zeigt der prozentuale Vergleich, dass sich die Verkehrsbelastung durch den Hallenneubau vervielfacht.

Abschätzung der Verkehrserzeugung für die Witterdaer Agrar GmbH



Abbildung 9 - Abschätzung der Verkehrserzeugung für die Witterdaer Agrar GmbH im relativen Bezug

	Landwirtschaftlicher Verkehr / Tag	PKW / Tag	LKW / Tag
Ausgangslage	20,2	22,5	4,0
zusätzliche Verkehrserzeugung (inoffiziell)	0,0	69,7	4,8
zusätzliche Verkehrserzeugung (Neubau)	0,0	91,8	6,3
Ausgangslage + Neubau	20,2	114,3	10,2
Mehrbelastung absolut	0	161,4	11,0
Ausgangslage	100%	100%	100%
zusätzliche Verkehrserzeugung (inoffiziell)	0%	310%	120%
zusätzliche Verkehrserzeugung (Neubau)	0%	408%	159%
Mehrbelastung relativ	0%	718%	280%

Abbildung 10 - Tabellarische Darstellung der Berechnungen

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zur Ausgangslage eine weitere Mehrbelastung auf das Gebiet zukommt.

Mit der weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens und der damit unstreitig verbundenen Mehrbelastung, ist eine erheblichen Minderung der Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner der Bahnhofstraße verbunden. In dem Zusammenhang ist insbesondere zu beachten, dass bereits die mutmaßlichen Fremdvermietungen (die **nicht** dem Sondernutzungsgebiet für land- und tierwirtschaftliche Produktion entsprechen) eine erhebliche Mehrbelastung darstellen.

EINGEGANGEN

99189 Witterda, 08.01.2026

08. Jan. 2026

Gemeinde Witterda
erfüllende Gemeinde Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Str.1

99189 Elxleben

Betreff: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs 3 BauGB

hier: Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bezug: Veröffentlichung und Bekanntmachung Gemeinde Witterda im November 2025

Anlage. 4

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

zum Vorgang wie folgt:

Zum Verständnis,

die Silo-Anlage ist abgerissen, ein Garagenkomplex von 1.000m² GF mit 16 Lkw-Toren wurde bereits errichtet, auf einen weiteren Garagenkomplex von 500m² GF mit 8 Lkw-Toren wird zu Gunsten ein noch zu erstellendes neues Büro- und Verwaltungsgebäude mit 2 VG aus Containern mit 600m² GF (+12%), und 1.200m² NF verzichtet, die Planfläche wird um 13%, 630m² erweitert für die Planung von 17 Stellplätzen incl. weiterer Bodenversiegelung, der WC-Container ist nicht mehr geplant, die Planfläche wird vom Außengebiet zum Innengebiet.

Man geht davon aus, dass die Emissionsbelastungen eines Garagen- und Bürokomplexes (Büro- und Verwaltungsgebäude) in Nutzung „... nicht unerheblich verringert werden ...“ im Vergleich zu einer seit 2008 stillgelegten Silo-Anlage und der eingestellten Tierproduktion, die Bahnhofstraße in dem entsprechenden Abschnitt ausreichend erschlossen ist, und nicht den Charakter einer Anliegerstraße mit einer Zufahrt hat, es zu keiner nennenswerten Zunahme des Straßenverkehrsaufkommen kommen wird, die aus der gewerblichen Nutzung von 2.200m² umbauten Raumes und 3.800m² Freifläche resultiert, dass dies alles der Nachhaltigkeit dient, (Leichtbauweise und Container - NUTZUNGSDAUER), dem Klimaschutz Rechnung getragen wird, das Projekt Innovativ und Zukunftsweisend ist und der wirtschaftlichen Zukunftssicherung der Agrar GmbH dient, dass das zukünftige größte Gebäude im Ort nicht weiter auffällt und sich harmonische in das Ortsbild im Innenbereich von Witterda einfügt?

Bewertung

Die Dokumente zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung für das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mögen formal den gesetzlichen Anspruch erfüllen, aber dem Zwecke nach zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit dienen sie nicht, mit alten Bildern, Karten, fehlenden Angaben, nicht vollumfänglich kenntlich gemachten Änderungen.

Aus meiner Sicht lassen diese vorgelegten Dokumente keine Beschlussfassung zu.

Nachfrage

Was wird aus dem bestehenden Verwaltungsgebäude der Agrar GmbH (400 m² GF), Bauland?

Anlagen: 4

Anlage 1

2024_05

Gemeinde Witterda

Amtliche Bekanntmachung

Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hallenneubau Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Witterda hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hallenneubau Agrar GmbH - Bahnhofstraße" beschlossen und das gesetzlich erforderliche Planverfahren damit eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich ist aus der mitveröffentlichten Planskizze ersichtlich. Gemäß § 2 (1) BauGB in der z.Z. gültigen Fassung wird dieser Beschluss hiermit bekannt gemacht.

Wesentliches Ziel der Planung:

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der geplante Rückbau, der sich im räumlichen Geltungsbereich befindlichen alten dreikammrigen Horizontalsiloanlage und die anschließende Nachnutzung dieser fast vollständig versiegelten Betriebsfläche der Witterdaer Agrar GmbH zur Errichtung von 2 Mittelgaragen zur gewerblichen Vermietung, WC Container sowie Einfriedungen und Zufahrten planungsrechtlich unterstützt und begleitet werden.

2025_11

Gemeinde Witterda

Amtliche Bekanntmachung

Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

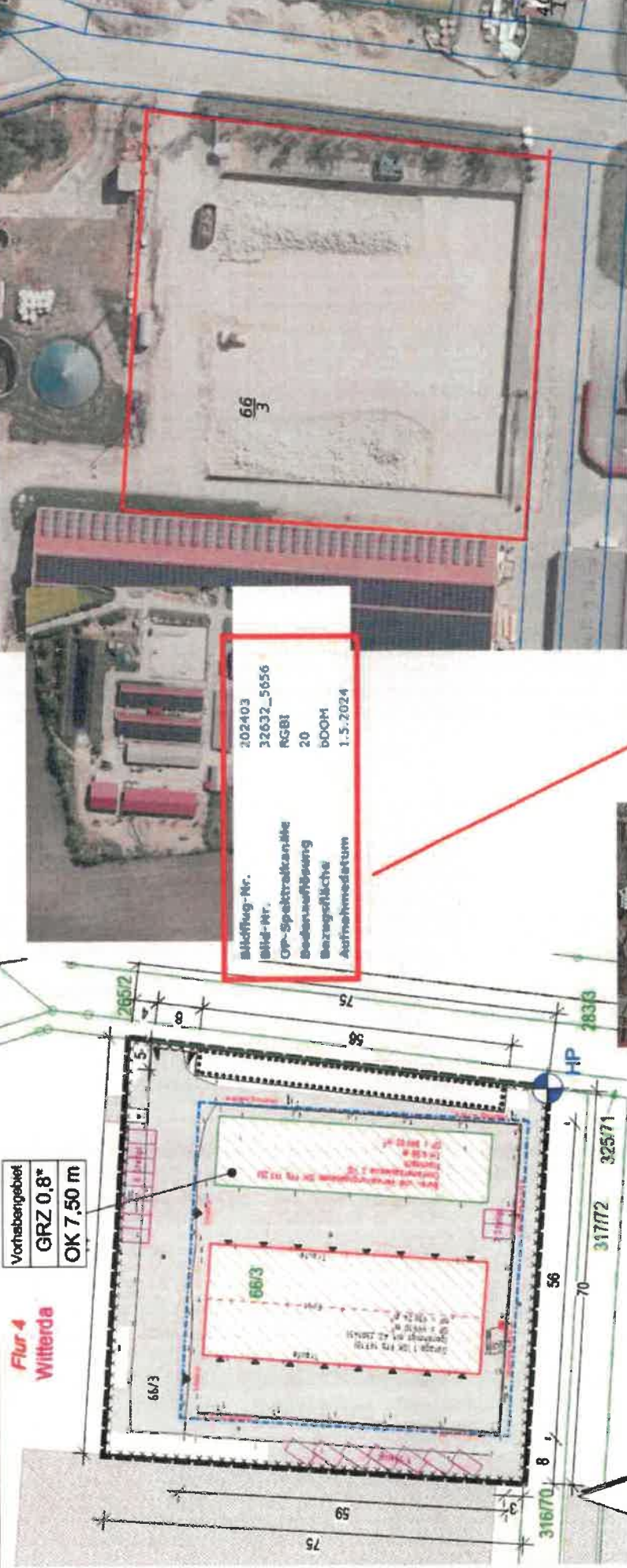
hier: Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Witterda hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" beschlossen und das gesetzlich erforderliche Planverfahren damit eingeleitet.

Wesentliches Ziel der Planung:

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der geplante Rückbau, der sich im räumlichen Geltungsbereich befindlichen alten dreikammrigen Horizontalsiloanlage und die anschließende Nachnutzung dieser fast vollständig versiegelten Betriebsfläche der Witterdaer Agrar GmbH zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes und von Garagen zur gewerblichen Vermietung sowie damit verbundene Nebenanlagen wie Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze planungsrechtlich unterstützt und begleitet werden.

Anlage: 2



Baufeld-Nr. 202403
 Bild-Nr. 32632_5656
 Op-Spektrenanlie RGBI
 Bedarfsfläche 20
 Aufnahmejahr 1.5.2024

Teil 5 Verfahrensvermerke

1. - Auftragsbestätigung durch den Gemeinderat	am 14.12.2023
- Ortsliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt	am 24.05.2024
2. - Billigungsschluss des Gemeinderates zur <u>Vorbereitung</u> des Planentwurfes gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB	am 25.04.2024
- Ortsliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 1 (2) BauGB	am 27.05.2024 bis 28.06.2024
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	am 24.05.2024 bis 28.06.2024
- Bekanntmachung gemäß § 4 (2) BauGB	am 24.05.2024 bis 28.06.2024



Anlage: 3



2024 E_Angebot

variabel teilbare Neubau-Lagerflächen ab 59 m² bis 944 m² nördlich von Erfurt
236 €
99189 Thüringen - Witterda

Art Mieten
Fläche 59 m²
Fläche teilbar ab 59 m²
Objektart Lager, Hallen & Produktion
Baujahr 2023
Quadratmeterpreis 4 €/m²
Nebenkosten 59 €
Provision Provisionsfrei

Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zur Vermietung angebotenen Lagerflächen mit gesamt 1.500 m² befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Witterda auf dem Gelände der Agrargenossenschaft.

Die 520 m² große Lagerhalle wird als Kalthalle mit Betonfussboden errichtet. Es sind für Lagerzwecke genügend Beleuchtungskörper installiert. Der Betonfussboden ist glatt und gut mit Hubwagen, Stapler o. ä. befahrbar. Die Zufahrtstore sind ausreichend für 7,5t-LKW bzw. damit befahrbar.

Es sind verschiedene Lagerflächen zu mieten, die kleinste Fläche beträgt 65 m² und ist in diesem Raster bis rd. 520 m² in der Kalthalle erweiterbar.

Weitere Flächen im Raster von 59 m² sind in der nebenan stehenden größeren Halle, die als Warmhalle ausgebildet wird, mietbar. Flexibele Größen sind damit im Raster von je 59 m² bis gesamt 944 m² darstellbar. Die Flächen werden im Trockenbau nach Bedarf getrennt, eine geschlossene Gipsdecke schliesst den Mietbereich nach oben ab. Eine Beheizung der Mietbereiche kann elektrisch durch den Mieter erfolgen, der Stromanschlusswert ist entsprechend ausgelegt.

Kunden- und Lieferantenverkehr kann auf dem weiträumigen Gelände gut organisiert werden. Bei Bedarf stehen zusätzlich Freiflächen zur Anmietung zur Verfügung. Auf dem Gelände in unmittelbarer Nähe der beiden Neubau-Hallen wird eine WC-Anlage (getrennte Damen. und Herren WC) errichtet. Das gesamt Gelände wird eingefriedet und mit einer Kameraüberwachung ausgestattet.

Die anfallenden kalten Betriebskosten sind als Pauschale in den Nebenkosten enthalten. Separat wird der Stromverbrauch erfasst und einmal jährlich in Rechnung gestellt.

Die zu hinterlegende Kautions beträgt 3 Kaltmieten. Wir sind an einer langfristigen Vermietung bzw. Mietzeit interessiert.

2024 E_Angebot

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. derzeit 19% MwSt.
Weitere Angaben

Verfügbar ab: 01.07.2024

Objektzustand: neuwertig

Bodenbelag: Estrich

Nutzfläche: ca. 59 m²

Lagerfläche: ca. 59 m²

Lagebeschreibung

Das Gelände unseres Mietangebotes liegt ca. 9 km nördlich von Erfurt und ist über die Bundesstrasse 84 einfach zu erreichen. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Autobahn A71 am Kreuz Gispersleben in ca. 7 km Entfernung.
Sonstiges

Baujahr: 2023

Energie

Baujahr (gemäß Energieausweis): 2023

Anbieter-Objekt-ID: 14317

