

Gemeinde Witterda

Beschluss – Nummer: GR W/2026/021
09. September 2026

öffentlich

TOP 02	Beschlussfassung über die Weiterführung des bislang durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Sila-Anlage Agrar GmbH – Bahnhofstraße“ als Bebauungsplan "Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Billigung der überarbeiteten Planunterlagen und Beschluss zur 2. erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB in dem gemäß Anlage zu diesem Beschluss festgesetzten räumlichen Geltungsbereich
---------------	---

Beschluss:

Bauleitplanung der Gemeinde Witterda;
Weiterführung des bislang durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Sila-Anlage Agrar GmbH
– Bahnhofstraße“ als Bebauungsplan "Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH -
Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Billigung der überarbeiteten Planunterlagen und Beschluss zur 2. erneuten Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB in dem gemäß Anlage zu diesem Beschluss festgesetzten
räumlichen Geltungsbereich

1. Beschlusstext

Der Gemeinderat der Gemeinde Witterda beschließt in seiner öffentlichen Sitzung:

- Das bislang als Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren geführte Planverfahren wird als Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans unter dem neuen Titel „Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH – Bahnhofstraße“ im gleichen festgesetzten räumlichen Geltungsbereich weitergeführt.
- Die erneut überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes "Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" der Gemeinde Witterda und die Begründung in den vorliegenden Fassungen werden gebilligt.
- Die 2. erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachnutzung der ehemaligen Siloanlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße" mit der Begründung in den vorliegenden Fassungen soll gemäß § 4a (3) BauGB erneut durchgeführt werden.
- In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

2. Beschlussbegründung

Die Witterdaer Agrar GmbH hat Anfang 2023 begonnen, über eine sinnvolle Nachnutzung ihrer Fläche der nicht mehr benötigten dreikammrigen Horizontalsiloanlage an der Bahnhofstraße in Witterda nachzudenken.

Im Ergebnis mehrerer Variantenuntersuchungen hat man sich für die Errichtung von 2 Mittelgaragen und einem WC-Container zur gewerblichen Vermietung entschieden.

Bei der in Rede stehenden Standortentwicklung handelt es sich um eine Grundstücksfläche, für welche die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich ist.

Die Witterdaer Agrar GmbH hat die Gemeinde Witterda deshalb gebeten, zu prüfen, ob die Gemeinde Witterda eine solche Standortentwicklung an dieser Stelle mittragen kann und der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zustimmt.

Das Planverfahren wurde daraufhin am 14.12.2023 begonnen (Aufstellungsbeschluss). Nachdem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Planreife (§ 33 (1) BauGB) erreicht hatte, konnte die im westlichen Teil des Plangebietes beantragte Mittelgarage genehmigt und gebaut werden.

Aufgrund eines anschließend eingegangenen Angebots zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Containerbauweise anstelle der ursprünglich vorgesehenen zweiten Mittelgarage wurden die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überarbeitet, von der Gemeinde Witterda gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB bestimmt.

Während der Auswertung der neu eingegangenen Stellungnahmen zur Vorbereitung des finalen Abwägungs- und Satzungsbeschlusses musste die Gemeinde Witterda leider zur Kenntnis nehmen, dass die notwendigen vertragsrechtlichen Grundlagen zwischen der Witterdaer Agrar GmbH und dem geplanten Mieter nicht zustande gekommen sind.

Aufgrund des nicht zustande gekommenen Mietvertrags wurde die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Plangebiets mit zwei Mittelgaragen und einem WC-Container wieder zugrunde gelegt.

Um innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten und die immissionsschutzrechtliche Situation zu regeln, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan geändert.

Diese Änderung geht mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO einher, in welchem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) BauNVO). Dabei sind allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe und Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Obwohl zu dieser Planung bereits Mitte 2024 eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, kann auf diese Beteiligung aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen nicht zurückgegriffen werden.

Der Standort ist für die geplante Nutzung bereits vollständig erschlossen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung soll ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen diesem Vorhaben keine höherrangigen europarechtlichen, raumordnerischen, naturschutz-, denkmalschutz- und wasserrechtlichen Vorgaben entgegen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Baugebietsfläche (hier: Sondergebiet landwirtschaftliche Betrieb / Tierproduktion) dargestellt und muss am Ende des B-Plan Verfahrens berichtigt werden.

Durch die Änderung von Festsetzungen ist die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Bemerkung:

Nachfolgend namentlich aufgeführte Mitglieder des Gemeinderates waren aufgrund des § 38 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) wegen persönlicher Beteiligung / Befangenheit von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen: Herr Steffen Kühnhausen

Anlage zum Beschluss: Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich der Planung

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7+1

Elxleben, 09.09.2026



René Heinemann
Bürgermeister

