

# Gemeinde Witterda

## Begründung

des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes  
„Garagen- und Büroneubau als  
Nachnutzung der ehemaligen Silo-  
Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“

Verfahrensstand: Oktober 2025

## überarbeiteter Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

# **Präambel**

**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der**  
**ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH -**  
**Bahnhofstraße“**  
**der Gemeinde Witterda**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Verfahrensstand: Oktober 2025**

**überarbeiteter Planentwurf gemäß § 4a (3) BauGB**

<b>Stadt / Gemeinde:</b>	Gemeinde Witterda Gehart-Hauptmann-Straße 1 99189 Elxleben
<b>Ansprechpartner:</b>	erfüllende Gemeinde Elxleben Bauamt Frau Jessica Pfannmoeller-Cimino Tel.: (036201) 826 121 Fax.: (036201) 826 122 email: j.pfannmöller-cimino@gemeinde-elxleben.de
<b>Planungsbüro:</b>	Stadtplanungsbüro Meißen & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 email: info@meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Andreas Meißen Architekt für Stadtplanung

**Witterda, Oktober 2025**

## Vorbemerkungen

**Die gegenüber der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geänderten bzw. ergänzten Textteile sind in blau abgebildet.**

**Die gegenüber der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gestrichenen Textteile sind in ~~rot und durchgestrichen~~ abgebildet.**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-  
Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“  
der Gemeinde Witterda**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**überarbeiteter Planentwurf gemäß § 4a (3) BauGB (Stand: Oktober 2025)**

### Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Witterda.....	4
2.	Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB) sowie Ziel und Zweck der Aufstellung (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)....	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung .....	6
4.	Begriffsdefinitionen .....	6
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	7
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	8
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	8
8.3.	Flächennutzungsplan .....	9
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen .....	9
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
8.6.	Sonstige Nutzungsregelungen.....	10
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB .....	11
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	11
9.1.1.	Vorbemerkungen .....	11
9.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes .....	11
9.1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	12
9.1.4.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a BauGB.....	14
9.1.5.	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens .....	14
9.1.6.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter .....	14
9.1.7.	Ausgleichsverpflichtung .....	14
9.1.8.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB .....	15
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	15
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	15
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	19
12.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	20
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	20
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
12.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	22
12.4.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).....	22
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	22
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	22
15.	Immissionsschutz.....	23
16.	Erschließung.....	23
17.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	24
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	24
19.	Planverfasser.....	24

### Anlagenverzeichnis

#### **Anlage 1 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witterda**

## 1. Angaben zur Gemeinde Witterda

### **Flächengröße und Einwohner**

In der Gemeinde Witterda lebten mit Stand vom 31. Dezember 2024 insgesamt 1.068 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 1.252 ha.

### **Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung**

Der Gemeinde Witterda wird im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese sollen vom Oberzentrum Erfurt erfüllt werden, dessen Grundversorgungsbereich Witterda zugeordnet ist.

Die Gemeinde Elxleben ist seit 01.01.1997 die erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Witterda.

### **Lage der Gemeinde im Raum**

Die Gemeinde Witterda liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Sömmerda (Mittelthüringen), etwa 12 Kilometer nördlich von Erfurt im zentralen Bereich des Thüringer Beckens.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; der Bahnhof der erfüllenden Gemeinde Elxleben liegt an der Bahnstrecke Erfurt – Leinefelde. Die Bundesstraße B 4 (Erfurt – Nordhausen) verläuft im Osten des Gemeindegebietes von Witterda in einer Entfernung von ca. 3 km. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 71 befindet sich ca. 6 km in Richtung Erfurt. Es gibt eine Busverbindung nach Elxleben, Gebesee und Erfurt.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die VG „Gera Aue“ – Gemeinde Walschleben
- im Osten die Gemeinde Elxleben
- im Süden die Stadt Erfurt
- im Westen die VG „Nesseaue“ mit der Gemeinde Bienstädt und die VG „Fahner Höhe“ mit der Gemeinde Gierstädt

## 2. Planungserfordernis (§ 1 (3) BauGB) sowie Ziel und Zweck der Aufstellung (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Die Anfänge der Witterdaer Agrar GmbH liegen in der Gründung der Landwirtschaftlichen Produktionsgesellschaft (LPG) 1960 und dem Beginn der Tierhaltung auf dem heutigen Gelände in der Bahnhofstraße mit 40 Kühen.

Bis 1970 erfolgte der Bestandsaufbau der Tierhaltung auf 230 Kälber und 200 Jungrinder. Im selben Jahr kam es auch zum Bau einer Waage außerhalb des Betriebsstandortes östlich der Bahnhofstraße zur ganztägigen Wiegung von Futter und Ernteprodukten sowie zur Errichtung einer dreikammrigen Horizontalsiloanlage zur Futterlagerung, welche jetzt teilweise zurückgebaut und umgenutzt werden soll.

Auf Grund der Umstellung auf eine reine Junggrindproduktion wurden weiterhin zwei große Junggrindställe errichtet. Bis 1990 erfolgte eine Aufstockung der Tierbestände auf 2.300 Kälber und Jungrinder. Außerdem wurden in den Jahren 1960 bis 1990 etwa 220 Schweine in einem separaten Stall östlich des Agrargeländes gehalten.

Zu dieser Zeit zählte der Betrieb ca. 75 Mitarbeiter, welche die gesamte Woche rund um die Uhr (so auch am Wochenende) durch An- und Abfahrten zum und vom Arbeitsort keinen unerheblichen individuellen Quell- und Zielverkehr bewirkten.

Am 01.07.1990 kam es zur Gründung der Agrargenossenschaft Witterda. Aus wirtschaftlichen Gründen nahm die Agrargenossenschaft die Abstockung der Jungrinderbestände bis auf 800 Stck. Kälber und Jungrinder vor. Sie konzentrierte sich aber gleichzeitig wieder auf die Aufstockung der Kuhbestände (auf 400 Stck.) und begann zunehmend auch mit der Pflanzenproduktion.

Seit 01.07.1997 besteht die heutige Agrar GmbH. Nach über 40 jähriger Rinderproduktion wurden Ende 2005 die Kuhbestände abgeschafft und die Milchproduktion eingestellt. Im März 2006 folgte schließlich die Reduzierung der Kälber- und Jungrinderbestände auf 150 Tierplätze und der Nutzungsänderungsanzeige beim Umweltamt des Landkreises Sömmerda.

Die 1970 errichtete Waage von Futter und Ernteprodukten in der Bahnhofstraße wurde 2008 aufgegeben und befindet sich seitdem als Neubau auf dem heutigen Betriebsgelände.

Am Standort der Agrar GmbH stehen heute temporär über den Winter ca. 30 Rinder und ganzjährig 30 Schweine zur privaten Nutzung in vermieteten Hallen. Weiterhin findet von Montag bis Mittwoch der Umschlag von Schlachtvieh durch einen Viehhändler in einer vermieteten Halle statt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen dauerhaften Tierhaltung.

Die Agrar GmbH bewirtschaftet derzeit ca. 1.078 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.

Da die im Jahr 1970 errichtete dreikammige Horizontalsiloanlage, für ihre ursprüngliche Nutzung nicht mehr erforderlich ist, beabsichtigt die Agrar GmbH diese Fläche umzunutzen und dort ein Büro- / Verwaltungsgebäude und zwei Mittelgaragen zur gewerblichen Vermietung, WC-Container sowie Zufahrten und damit verbundene Nebenanlagen zu errichten.

Ziel der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, diese seitens der Gemeinde Witterda gewollten städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu begleiten und zu unterstützen.



Städtebauliche Struktur im Bereich der Bahnhofstraße der Gemeinde Witterda

Quelle- Luftbild: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)

Die Gemeinde Witterda hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im nordwestlichen Bereich der Bahnhofstraße,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) durch Nachnutzung bereits anthropogen in Anspruch genommener, versiegelter Flächen,
- nachhaltige Standortentwicklung eines seit über 60 Jahren an diesem Ort bereits vorhandenen Unternehmens,
- effektive Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Beachtung des konfliktfreien Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur,
- Schaffung investitionssicherer und städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

Damit erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Witterda (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 1 BauGB welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen und ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt werden.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses beschleunigten Planverfahrens gem. § 13a BauGB für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 9.1 der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Witterda hat am 14.12.2023 aus den oben dargelegten Gründen den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

### 3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißen & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

### 4. Begriffsdefinitionen

**Der Titel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Zuge der Überarbeitung der Planunterlagen zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorhabenbezogen redaktionell klargestellt.**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda wird im Folgenden auch als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Witterda als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

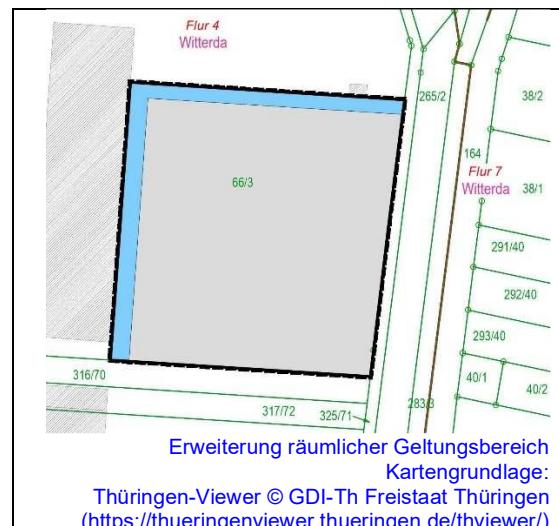
### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ liegt im Norden der Siedlungsfläche der Gemeinde Witterda und umfasst ca. 5.390 m<sup>2</sup> der Betriebsflächen der Witterdaer Agrar GmbH im südöstlichen Teilbereich des Flurstückes 66/3 der Flur 4 der Gemarkung Witterda.

Gegenüber dem letzten Entwurf vom März 2024 wurde der ursprüngliche, räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (nebenstehend grau dargestellt) nach Norden und Westen geringfügig um ca. 630 m<sup>2</sup> erweitert (nebenstehend hellblau dargestellt), um die angrenzenden Stellplatzflächen in das Plangebiet mit einzubeziehen.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden **nach wie vor** von den bebauten Flächen der Witterdaer Agrar GmbH umgeben. Im Osten schließt in direkter Nähe die Bahnhofstraße an, über welche der Geltungsbereich verkehrstechnisch ausreichend erschlossen wird.

Die Bahnhofstraße dient darüber hinaus aber auch noch der Erschließung des Sportplatzes (ca. 550 m nördlich der Ortslage) sowie der Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.



## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ bestehen aus:

dem Planteil mit:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweise
- Teil 5 – Verfahrensvermerke

der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<u>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>	<u>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>• Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>• Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>• Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>• Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>• Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>• DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>• TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>• Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>• Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes (ThürNatG)</li> <li>• Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>• Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>• Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)</li> <li>• Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>• Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>• Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>• Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

### Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Witterda aus dem Jahr 2006

#### Hinweis:

*Die Planungsgrundlagen finden in der, zum Zeitpunkt Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Witterda gültige Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.*

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von einer innerörtlichen Erschließungsstraße und prägenden baulichen Nutzungen umgeben bzw. auch selbst durch eine alte, dreikammriges Horizontalsiloanlage bereits bebaut ist, ist das Plangebiet derzeit planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

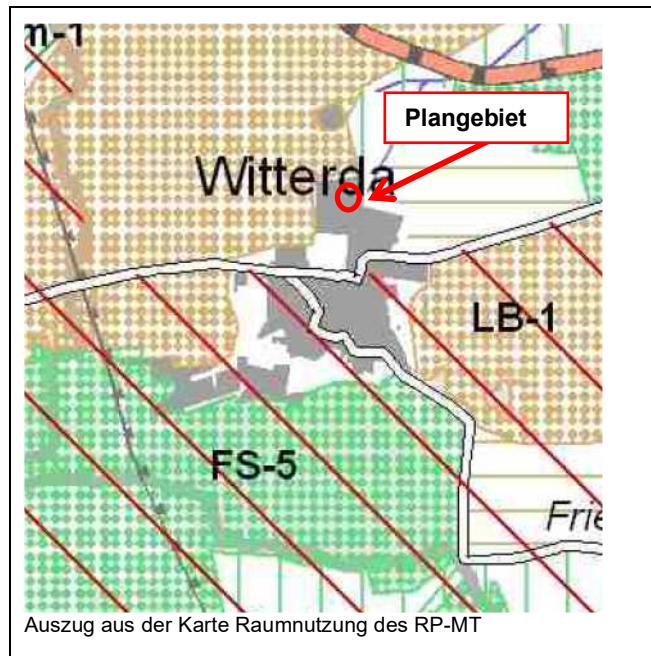
Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der **Siedlungsbereich** einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und *die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben*. Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda städtebaulich anders zu bewerten, da es sich hier primär um eine bebaute Brachfläche mit einer nicht mehr in Nutzung befindlichen, dreikammrigen Horizontalsiloanlage handelt, die im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper der Gemeinde Witterda sowie der direkt angrenzenden Erschließungsstraße (Bahnhofstraße) umgeben ist.

Es erfolgt keine Siedlungsentwicklung nach „außen“. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 9. in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

### 8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB



Die Gemeinde Witterda liegt nordwestlich von Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist im Regionalplan Mittelthüringen – wie bereits ausgeführt – keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Gemäß raumordnerischen Ziel Z 1-2 soll diese vom Grundversorgungsbereich Erfurt übernommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich der für den Siedlungsbereich von Witterda dargestellten grauen Fläche.

Nördlich des Standortes der Agrar GmbH schließt sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-1 „Nördlich der Fahnerschen Höhe“ an.

Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtenden raumordnerischen Grundsätze.

**Die Gemeinde Witterda geht somit davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.**

### 8.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Witterda besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin wird die Fläche des Plangebietes als „Sondergebiet landwirtschaftlicher Betrieb / Tierproduktion“ dargestellt. Da die vorgesehene Nutzungsänderung und die damit verbundenen Nebenanlagen zur gewerblichen Vermietung aus der o.g. Fläche gemäß § 8 (2) BauGB aber nicht entwickelt werden kann, ist die Änderung der Bauflächendarstellung im FNP in eine gewerblichen Baufläche (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, die sich direkt an die gewerbliche Baufläche östlich der „Bahnhofstraße“ anschließt, erforderlich. Südlich dieser geänderten gewerblichen Baufläche befinden sich angrenzend Betriebsflächen der Agrar GmbH u.a. mit dem zentralen Verwaltungsgebäude. Diese Flächen liegen innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen (M).

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BlmSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Dieser in der Bauleitplanung zu berücksichtigende „*immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz*“ gemäß § 50 Satz 1 BlmSchG wurde im konkreten Fall der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes beachtet, da es sich bei der Darstellung von gewerblichen Bauflächen angrenzend zu gemischten Bauflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht von vornherein miteinander um unverträgliche Nutzungen handelt.

Der Entwurf der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

Da es sich bei dem in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann die Gemeinde Witterda den Flächennutzungsplan am Ende des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anpassen.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB im Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Witterda am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend gemäß § 10 BauGB den Satzungsbeschluss fassen.

Da die Gemeinde Witterda über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht beim Landkreis Sömmerda. Anschließend ist der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Witterda ortsüblich bekannt zu machen und zur Einsicht bereit zu halten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts ist zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie ebenfalls zur Einsicht bereit zu halten.

Dem Thüringer Landesverwaltungsamt soll nach der Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.

### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

## **8.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Witterda davon aus, dass deren Belange durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht negativ berührt werden.

## **8.6. Sonstige Nutzungsregelungen**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Aus der Umgebung des geplanten Hallenneubaues sind zwar Bodendenkmale bekannt geworden, aufgrund des bereits bestehenden Fahrsilos wird seitens des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) jedoch nicht mit noch im Boden erhaltenen relevanten Funden oder Befunden gerechnet.

Dennoch verweist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) in der Stellungnahme vom 11.06.2024 auf § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht unterliegen und durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### **Ingenieurgeologie / Baugrubenbewertung**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke der Fahnerschen Höhe, einer Sattelstruktur, welche durch eine Aufwölbung sowie Lagerungsstörungen der Schichten charakterisiert wird.

Im Baugrund sind unterhalb quartärer Lockergesteine (Löß/Lößlehm) die Festgesteine des Mittleren Keupers (Untere Gipsmergel) oberflächennah verbreitet. In der überwiegend tonig/siltig ausgebildeten Schichtenfolge treten untergeordnet geringmächtige Sulfat- und Karbonatgesteine auf.

Diese Gesteine können unterirdisch weggelöst werden (Subrosion), was zu Senkungen bzw. Einbrüchen an der Erdoberfläche führen kann. Erfahrungsgemäß sind die Auslaugungsvorgänge oberflächennah bereits weit fortgeschritten. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich lokal primäre Reste von Sulfat- und Karbonatgesteinen erhalten haben.

Aus diesem Grund und da weitere subrosionsfähige, in ihrer Lagerung gestörte Schichtenfolgen im Untergrund des Thüringer Beckens (z. B. im Mittleren Muschelkalk) verbreitet sind, sollte im Zuge der Bebauung und Nutzung des Standortes ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern unterlassen werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren.

Zur besseren Bewertung der lokalen Verhältnisse wird zudem empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrubenuntersuchung vornehmen zu lassen.

### **Belange des Bergbaues / Altbergbaus**

Die angefragte Fläche befindet sich vollständig im Feld der 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 Betriebsplanunterlagen für die Durchführung von Aufsuchungsarbeiten in dem Erlaubnisfeld vorgelegt.

Dem Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) liegen keine weiteren Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Da sich der Standort inmitten des Siedlungsbereiches befindet (umgeben von landwirtschaftlich genutzten Ställen, Verwaltungs- und sonstig gewerblich genutzte Gebäuden sowie zahlreichen Wohnhäusern), kann die Gemeinde Witterda davon ausgehen, dass ungeachtet bestehender Gewinnungsrechte, Abbaugenehmigungen später nur teilt werden können, wenn damit verbundene Schäden oder Gefahren für oberirdische Nutzungen vollständig ausgeschlossen werden können.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

#### 9.1.1. Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine **Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungs-zwecke** zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

#### 9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Gemeinde Witterda, ist durch die im Osten angrenzende Bahnhofsstraße vollständig erschlossen und durch bereits vorhandene bauliche Anlagen und Zufahrten anthropogen stark geprägt und vorbelastet.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der geplante **Teilrückbau**, der sich im räumlichen Geltungsbereich befindlichen alten dreikammrigen Horizontalsiloanlage und die gewerbliche Nachnutzung dieser fast vollständig versiegelten Betriebsfläche der Witterdaer Agrar GmbH planungsrechtlich unterstützt und begleitet werden.

Die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzwerte Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die zuvor beschriebenen, bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe werden durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens nicht erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. **5.390 m<sup>2</sup>** liegt im Norden der Siedlungsfläche der Gemeinde Witterda innerhalb der Betriebsflächen der Witterdaer Agrar GmbH.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zu über 90% versiegelt; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend gering.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Norden, Westen und Süden von den bebauten Flächen der Witterdaer Agrar GmbH umgeben. Im Osten **grenzt das Plangebiet direkt an** die Bahnhofstraße.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung sowie den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen erheblich eingeschränkt.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen (z.B. der Gehölzstreifen entlang der Bahnhofstraße) können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

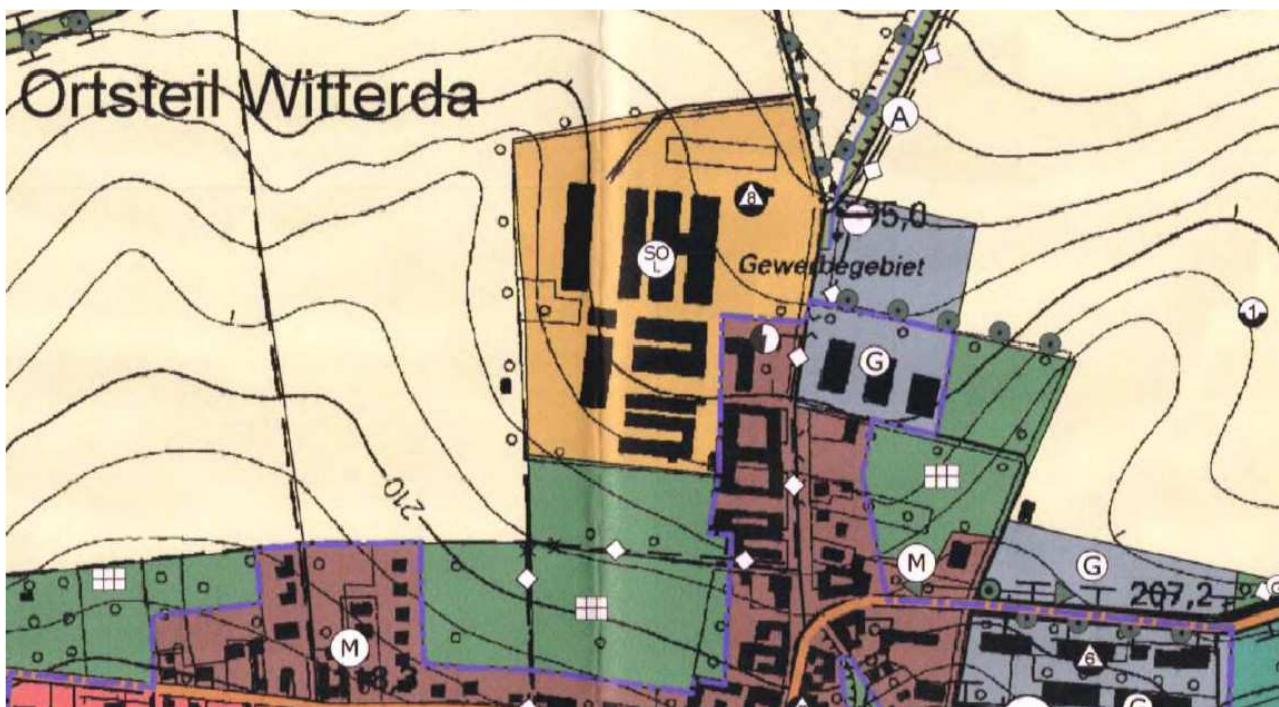
Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

### 9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da das Kriterium der *Nachverdichtung* eines bestehenden Wirtschaftsstandortes erfüllt wird.

Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witterda aus dem Jahr 2006 ist der durch eine Klarstellungssatzung festgesetzte planungsrechtliche Innenbereich gemäß § 34 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Daraus geht hervor, dass sich das südlich des Plangebietes stehende Verwaltungs- und Bürogebäude der Witterdaer Agrar sowie der im Südosten des Plangebietes angrenzende Gewerbestandort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB befinden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witterda

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst liegt direkt angrenzend nördlich davon, nimmt im konkreten Fall aber noch am Siedlungszusammenhang teil.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstruments eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach

grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzende klassisch genutzten Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die erstmals derartig auf den Außenbereich zugreifen, um die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein zu verschieben.

Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch so zu bewerten, da es sich primär um die Revitalisierung einer bereits vollständig in Anspruch genommenen Teilfläche des Standortes der Agrar GmbH handelt, welche im Übrigen am Bebauungszusammenhang der Ortslage teilnimmt und die äußere Grenze der Ortsbebauung nicht in den Außenbereich hinaus verschoben wird.

Dies wird aus der folgenden Darstellung nochmals deutlich ersichtlich.



Darüber hinaus werden die vorhandenen Siloanlagen auch nicht vollständig zurückgebaut, sondern einer neuen Nutzung im Sinne der Nachverdichtung für den wirtschaftlichen Betrieb der Agrar GmbH zugeführt.

Gemäß dem o.g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes hinsichtlich der Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist nicht allein die planungsrechtliche Situation, sondern insbesondere auch der tatsächlich vorhandene Siedlungsbereich ausschlaggebend für die Wahl des beschleunigten Verfahrens. Und an diesem nimmt das Plangebiet, wie aus der obigen Darstellung ersichtlich, teil.

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass eine wesentliche der geforderten Grundvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist und die **Gemeinde Witterda** den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortführen kann.

#### **9.1.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a BauGB**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ beträgt lediglich ca. 5.390 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

#### **9.1.5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens**

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung / Revitalisierung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen innerhalb der Siedlungsflächen der Gemeinde Witterda geschaffen werden.

Im konkreten Fall handelt es sich bei dem Vorhaben zwar um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem planungsrechtlich zu betrachtenden Außenbereich gemäß § 35 BauGB, welches hinsichtlich der Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach den Pkt. 18.7.1 bzw. 18.7.2 zu beurteilen wäre. Die dort angegebenen Orientierungswerte (ab einer Grundflächengröße von 20.000 m<sup>2</sup>) werden beim in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber mehr als deutlich unterschritten.

Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich auch nicht um eine (Erst)-Ansiedlung, vielmehr handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Revitalisierung bzw. Umnutzung einer alten, nicht mehr in Betrieb befindlichen dreikammrigen Horizontalsiloanlage.

Im Ergebnis ist auch festzustellen, dass das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist.

#### **9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bei welcher die Durchführung der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB ausgeschlossen wäre.

Die Entfernung zu dem im Osten des Plangebietes liegenden FFH-Gebiet 44 „Trockenrasen nordwestlich Erfurt“ beträgt über 950 m.

Das SPA-Gebiet 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ liegt vom Plangebiet in einer Entfernung nach Westen von über 1.100 m und nach Süden von über 900 m. Dazwischen befindet sich noch die Ortslage von Witterda.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei der weiteren Durchführung der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB Beeinträchtigungen der beiden Natura 2000-Gebiete auf Grund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden können.

#### **9.1.7. Ausgleichsverpflichtung**

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Ausgleichsverpflichtung.

### **9.1.8. Anwendung des beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Bahnhofstraße) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

In einer Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgegeben wurde, wird dies bestätigt (s. Pkt. 15 der Begründung).

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Gemeinde Witterda die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend begründet.

### **9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet.

Es wird kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Witterda am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Witterda über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht beim Landkreis Sömmerda. Anschließend ist der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Witterda ortsüblich bekannt zu machen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

### **10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB**

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<b>sind im Aufstellungsverfahren zu beachten</b>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<b>über den Belang Nr.1 hinaus nicht primär betroffen</b>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<b>über den Belang Nr.1 hinaus nicht primär betroffen</b>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<b>Planung dient der Revitalisierung bereits anthropogen stark belasteter Flächen; Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig</b>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<b>über den Belang Nr. 1 hinaus nicht primär betroffen</b>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<b>sind im Aufstellungsverfahren zu beachten</b>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<b>die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Bahnhofstraße) nicht wesentlich geändert oder verschärft</b>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<b>Vorhaben dient der nachhaltigen Standortsicherung der Witterdaer Agrar GmbH</b>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<b>Vorhaben dient der nachhaltigen Standortsicherung der Witterdaer Agrar GmbH</b>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<b>Vorhaben dient der nachhaltigen Standortsicherung der Witterdaer Agrar GmbH</b>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<b>FNP wird im Rahmen der Berichtigung angepasst</b>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung von bereits vorhanden Gehölzstrukturen</b>

Schutzgebiete nach Wasser-, Naturschutz- oder Denkmalrecht werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

Darüber hinaus wurde nachfolgend die Schutzgutbeschreibung des Plangebietes tabellarisch zusammenge stellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	<p>Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung und Versiegelung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.</p> <p>Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.</p> <p>Die vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen (wie z.B. der Gehölzstreifen entlang der Bahnhofstraße) können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen. Dieser Gehölzstreifen wird aber durch das Planvorhaben nicht berührt und bleibt erhalten.</p>

Fläche	Durch das Vorhaben werden derzeit die versiegelten Flächen einer bereits vorhandenen Horizontalsiloanlage für eine andere Nutzung weiter in Anspruch genommen. Es werden keine neuen Flächen versiegelt.
Boden	Der Boden innerhalb des Plangebietes ist derzeit bereits durch die Horizontalsiloanlagen fast vollständig versiegelt. Die allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt kann dementsprechend gering eingeschätzt werden. Lediglich im Osten des Plangebietes (entlang der Bahnhofstraße) befinden sich Gehölzstrukturen, welche aufgrund der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen sind. Hinsichtlich der Versiegelung des Bodens ändert sich durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum derzeitigen Zustand nichts.
Oberflächenwasser	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird derzeit in den Ringelgraben eingeleitet. Für das geplante Vorhaben ist die Berechnung für die Erlaubnis zur Einleitung im Baugenehmigungsverfahren ggf. anzupassen.
Grundwasser	Durch die Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, sind unversiegelter, versickerungsfähiger Boden für das Schutzgut Wasser von Bedeutung. Durch das Planvorhaben wird kein unversiegelter Boden in Anspruch genommen. Es erfolgt die Umnutzung der Fläche einer bereits seit 1970 existierenden Horizontalsiloanlage. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird derzeit schon in den Ringelgraben eingeleitet.
Klima / Luft	Durch die bereits versiegelten Flächen und die geringe Höhenentwicklung erfolgt keine wesentliche Veränderung des Lokalklima bzw. ist die überregionale Funktion für die Frischluftzufuhr der Gemeinde nicht betroffen. Der durch das Vorhaben verursachte Quell- und Zielverkehr führt zu keiner wesentlichen Erhöhung von Schadstoff- und Lärmemissionen.
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Gemeinde Witterda, aber noch innerhalb des Siedlungsbereiches. Derzeit ist das Orts- / Landschaftsbild im Plangebiet durch die baulichen Anlagen einer dreikammrigen Horizontalsiloanlage sowie weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden anthropogen bereits stark vorgeprägt. Die Umnutzung der o.g. Anlage zur gewerblichen Vermietung hat daher keine höheren Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Mensch, menschliche Gesundheit	In der Stellungnahme des Unteren Immissionsschutzbehörde heißt es: <i>„Die Immissionen durch Geruch, Staub, Aerosole und Lärm werden durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert.“</i> <i>„Durch die Umnutzung dieser Fläche wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Situation für die Anwohner sogar verbessert. So ist die Nutzung von Garagen temporärer Natur und hauptsächlich durch das Ein- und Ausparken von handelsüblichen Kraftfahrzeugen geprägt. Ein ständiges Frequentieren, wie es bei z.B. einer Tierhaltungsanlage auch an Sonn- und Feiertagen erforderlich ist, kann hier ausgeschlossen werden.“</i>

Kultur- und Sachgüter	Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist derzeit nicht bekannt. Zufallsfunde von Bodendenkmalen sind aufgrund der Siedlungsgeschichte Thüringens immer möglich.
-----------------------	--

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaran boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Witterda davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

## 11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

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

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemeroophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen (wie z.B. der Gehölzstreifen entlang der Bahnhofstraße) können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Generell gilt weiterhin:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bauleitplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbhörde anzugezeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

## 12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Witterda dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.390 m<sup>2</sup> liegt im Norden der Siedlungsfläche von Witterda, an der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße und umfasst den südöstlichen Teilbereich des Flurstückes- Nr. 66/3 der Flur 4 in der Gemarkung Witterda.

Gegenüber dem letzten Entwurf vom März 2024 wurde der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Norden und Westen geringfügig um ca. 630 m<sup>2</sup> erweitert, um die angrenzenden Stellplatzflächen in das Plangebiet mit einzubeziehen (siehe dazu auch die Abbildung unter Kap. 5. der Begründung).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine alte, dreikammige Horizontalsiloanlage der Witterdaer Agrar GmbH, welche nicht mehr genutzt wird. Diese Flächen sollen deshalb revitalisiert und umgenutzt werden.

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an weitere, durch die Agrar GmbH baulich genutzte Flächen an. Im Osten verläuft die Bahnhofstraße, über welche das Plangebiet erschlossen wird.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Witterda). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch eindeutig festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mit dem Ziel der Revitalisierung bzw. Umnutzung der in den 1970er Jahren errichteten alten dreikammigen Horizontalsiloanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB folgende Nutzungen im Vorhabengebiet zulässig sein:

- **~~zwei Mittel~~** Garagen zur gewerblichen Vermietung,
- Büro- / Verwaltungsgebäude, Stellplätze
- ~~WC Container~~,
- Einfriedungen und Zufahrten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und zum anderen der maximalen Oberkante der Gebäude (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Vorhabengebietes, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Durch die bisherige Siloanlagen-Nutzung innerhalb des Plangebietes ist dieses bereits fast vollständig versiegelt. Daher erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,8, welche aber durch Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 15 % bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Norden hin um ca. 1 m leicht abfallendes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgte die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante für Gebäude von 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung an der Südostecke des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die vorhandene dreikammige Horizontalsiloanlage soll zum Teil rückgebaut und die Fläche insgesamt umgenutzt werden. Auf Grund des angrenzenden Geländes sollen die Außenwände der Gesamtanlagen als Stützmauern erhalten bleiben. Der Boden der Silokammern selbst ist an der Südseite ca. 2,5 m tiefer als die anstehende Geländeoberfläche. Auf Grund des Gefälles des Bodens in den Silokammern kann auf der Nordseite ebenerdig in die Silokammern eingefahren werden. Nach Abbruch der Zwischenwände der Silokammern wird der Boden innerhalb der Siloanlagen aufgeschottert, um das Planum zu schaffen.

Der Bezugspunkt der Höhenmaße ist die Oberkante des Kontrollschatzdeckels nördlich der dreikammigen Horizontalsiloanlage.



Bestandssituation im Plangebiet  
Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Im nebenstehenden Bild der Bestandsituation ist der bereits beschriebene Höhenunterschied erkennbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen einer Oberkante der Gebäude von maximal 7,50 m fügt sich das geplante Vorhaben in die umgebende Bebauung städtebaulich geordnet ein und unterschreitet die Höhe des südlich gelegenen Verwaltungsgebäudes und der Stallanlagen im Westen zum Teil noch deutlich.



Verwaltungsgebäude südlich des Plangebietes  
Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn



Ställe westlich des Plangebietes  
Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

### **12.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich vom Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten gemäß § 12 BauNVO zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist innerhalb des Plangebietes ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten gemäß § 12 BauNVO zulässig. Zu den zulässigen Nebenanlagen zählen unter anderem auch Einfriedungen.

### **12.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Im vorliegenden Fall besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ der Gemeinde Witterda gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Ungeachtet dessen wurde zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes im Osten des Plangebietes die Textliche Festsetzung getroffen, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB der vorhandenen Gehölzbestand zu pflegen und zu erhalten ist.

### **13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Das Plangebiet ist als Teil einer Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 (5) und (6) des BBodSchG ausgewiesen. Der Standort ist im Altlastenkataster des Umweltamtes im Landratsamt Sömmerda unter der THALIS-Kennziffer 11906 registriert.

Aus diesem Grund erfolgte auf der Planzeichnung die entsprechende Kennzeichnung in Anlehnung an § 9 (5) BauGB.

Gutachten zur Gefährdungseinschätzung sowie Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Standort oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen nicht vor. Die Aussage entspricht dem aktuellen Erfassungs- und Erkenntnisstand des Altlastenkatasters.

Die Siloentwässerungsanlagen sind aufgrund möglicher Gefahren auf Schadstoffeintrag zu sichern.

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Ablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Umweltamt des Landratsamts Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Witterda keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

## 15. Immissionsschutz

Im Hinblick auf immissionsschutzrechtlichen Belange ist festzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Schutzwerte (Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) nach § 1 Abs. 1 BImSchG durch den **Teilrückbau** der ehemaligen Siloanlagen und der anschließenden **Umnutzung durch bauliche Anlagen (Büro- / Verwaltung und zwei Mietgaragen zur gewerblichen Vermietung), WC-Container** sowie den damit verbundenen Nebenanlagen **gegenüber der vorherigen Situation** nicht unerheblich verringert werden.

Das betrifft insbesondere die Immissionen durch Geruch, Staub, Aerosole und Lärm. Eine landwirtschaftlich genutzte Anlage, gerade im Bereich der Tierproduktion, ist ein vielschichtiger und erheblicher Emittent.

Durch die Umnutzung dieser Fläche wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Situation für die Anwohner sogar verbessert. So ist die Nutzung von Garagen temporärer Natur und hauptsächlich durch das Ein- und Ausparken von handelsüblichen Kraftfahrzeugen geprägt. Ein ständiges Frequentieren, wie es bei z.B. einer Tierhaltungsanlage auch an Sonn- und Feiertagen erforderlich ist, kann hier ausgeschlossen werden.

Ungeachtet dessen sind gemäß § 22 BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Bei einem Verstoß gegen diese gesetzlichen Vorgaben, können und müssen die zuständigen Aufsichtsbehörden ggf. dagegen einschreiten.

## 16. Erschließung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist über die im Osten direkt angrenzende „Bahnhofstraße“ erschlossen.

Diese öffentliche Straße dient schon seit langem der Erschließung der beidseitig anliegenden Wohn- und Gewerbegrundstücke; darin eingeschlossen natürlich immer auch schon die Witterdaer Agrar GmbH mit ihren derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie dem entsprechenden Quell- und Zielverkehr auf die landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Witterda.

Die Bahnhofstraße dient darüber hinaus aber auch noch der Erschließung des Sportplatzes (ca. 550 m nördlich der Ortslage) sowie der Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.

Durch das geplante Vorhaben mit einer zu vermietenden Gesamtfläche vom maximal 1.390 m<sup>2</sup> kann es im Ergebnis zu keiner immissionsschutzrechtlich relevanten Verkehrszunahme kommen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird durch die Gemeinde Witterda selbst übernommen. Der Anschluss des **bereits genehmigten WC-Containers Südlich des Plangebietes** erfolgt an die Kanalisation in der Bahnhofstraße.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Erfurter Becken.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Sömmerda integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

## 17. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
<b>Vorhabengebiet (VHG) gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB</b>	<b>5.390 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
- davon GRZ-relevant (GRZ 0,8 + Überschreitung um 0,15): $5.390 \text{ m}^2 \times 0,8 + 5.390 \text{ m}^2 \times 0,15 = \underline{\underline{5.120 \text{ m}^2}}$	<b><u>5.120 m<sup>2</sup></u></b>	
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB:	<b><u>208 m<sup>2</sup></u></b>	
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b><u>5.390 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

## 18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Witterda sind im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage Agrar GmbH - Bahnhofstraße“ keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

## 19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißen & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Witterda, [Oktober 2025](#)