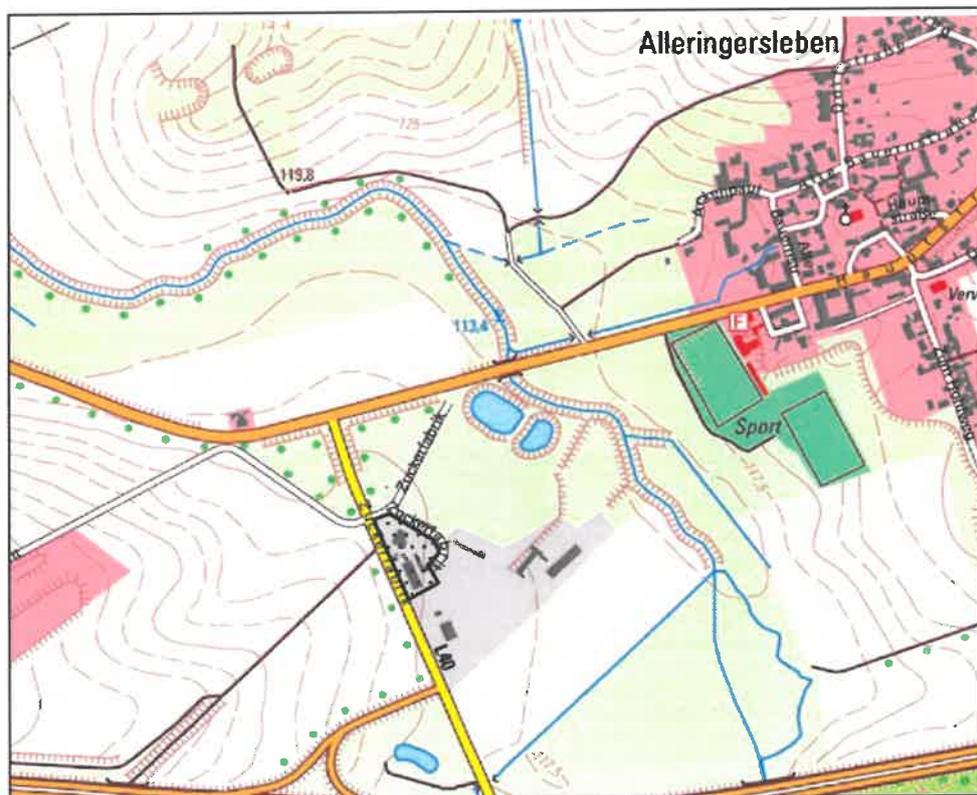


# Bauleitplanung der Gemeinde Ingersleben

Landkreis Börde

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben im Verfahren nach § 13a BauGB

## 2. Ausfertigung der Urschrift



Lage: [TK10 11/2016] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A 18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Ixleben, Abendstraße 14a / E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Lage des Änderungs- und Ergänzungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2.	Bodenverhältnisse	
3.3.	Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik"	9
4.	Begründung der Festsetzungen im Bereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	10
4.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1.	Grundflächenzahl	11
4.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	12
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	12
4.4.	Verkehrsflächen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
4.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	13
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1.	Erschließung	13
6.1.1.	Verkehrerschließung	13
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	14
6.2.	Wirtschaftliche Belange	14
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.3.1.	Belange von Natur und Landschaft	15
6.3.2.	Belange des Gewässerschutzes	15
6.3.3.	Belange der Abfallbeseitigung	16
6.3.4.	Belange der Luftreinhaltung	16
6.3.5.	Belange der Lärmbekämpfung	16
7.	Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Flächenbilanz	17

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben – Gemeinde Ingersleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" wurde in den Jahren 1999 bis 2000 aufgestellt. Er trat am 26.01.2000 in Kraft. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch Neuausfertigung am 21.04.2020 und rückwirkende Bekanntmachung geheilt. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Er umfasst die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Alleringersleben, die 1889 gegründet und 1961 geschlossen wurde. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 war das Gelände noch weitgehend bebaut und durch Lagerplätze versiegelt. Die meisten Gebäude wurden inzwischen abgebrochen. Der Bauschutt verblieb auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik Gewerbegebiete fest. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt waren bisher die Grundstücke Zuckerfabrik Nr.5 und Nr.7, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch als Wohngebäude genutzt wurden. Sie umfassen das ehemalige Wohngebäude des Eigentümers der Zuckerfabrik und ein Wohngebäude für Beschäftigte des Unternehmens, die um 1900 errichtet wurden. Es handelt sich genehmigungsrechtlich um Betriebswohnungen. Eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung in allgemeines Wohnen ist nicht bekannt. Für das Gebäude Zuckerfabrik Nr.5 ist eine Umnutzung zu einem überwiegend gewerblich genutzten Gebäude geplant, in dem im Untergeschoss eine Spielhalle und im Obergeschoss Übernachtungsmöglichkeiten eine Beherbergung von Monteuren entstehen sollen. Der Landkreis Börde hat den Antrag auf Nutzungsänderung hierfür geprüft. Das Grundstück Zuckerfabrik Nr.5 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da die nach Osten zur Ortslage festgesetzten gewerblichen Bauflächen nicht bebaut sind, nimmt die Fläche derzeit nicht an der im Zusammenhang bebauten Ortslage Alleringersleben teil.

---

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben - Gemeinde Ingersleben

---

Das Grundstück ist dem Außenbereich zu zuordnen. Als im Zusammenhang mit der Zuckerfabrik errichtetes Gebäude gehört es dem Siedlungsbereich an. Eine Nutzungsänderung erfordert jedoch eine bauleitplanerische Sicherung durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik". Dies ist in gleicher Weise für das Wohngebäude auf dem Flurstück 86/3 erforderlich. Für das hier vorhandene Wohngebäude ist derzeit noch keine Nutzungsänderung vorgesehen. Die Abgrenzung von Bebauungsplänen richtet sich jedoch nicht nach dem konkreten Vorhaben, sondern nach städtebaulichen Kriterien. Dies erfordert eine Überplanung der Flurstücke 86/3 und 86/4 im Zusammenhang. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Ingersleben das Gebiet gewerblich zu nutzen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Bestand von der ehemaligen Führung der Landesstraße L40 im Norden der Grundstücke über Zufahrten entlang der alten Werkszufahrt. Diese Zufahrt ist durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Ein städtebauliches Erfordernis für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist hierdurch gegeben.

### 2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik Alleringersleben.

Luftbild der ehemaligen  
Zuckerfabrik Alleringersleben  
aus dem Jahr 2000



[DOP / 09/2022] © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))  
A 18/1-17108/2010

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2000 noch baulich genutzt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Zum ehemaligen Betriebsgelände gehören auch die Gebäude im Bereich der Ergänzung. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.295 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Änderung und Ergänzung Gewerbegebiete fest. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Endlager für radioaktive Abfälle Morsleben (ERAM). Durch die Planung erfolgt kein untersuchungsrelevantes Heranrücken an den Betrieb. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### **2.3. Lage des Änderungs- und Ergänzungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Alleringersleben an der Landesstraße L40.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Straße Zuckerfabrik (ehemaliger Verlauf der Landesstraße L40) auf den Flurstück 387 und 388
- im Osten durch die Ostgrenze des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Zufahrt zu den Grundstücken Zuckerfabrik Nr.5 und Nr.7
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 703
- im Westen durch die Ostgrenze der Landesstraße L40 (Flurstück 389)

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Alleringersleben, Flur 1)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 86/3, 86/4, 387 und Teilflächen der Flurstücke 700 und 370 der Flur 1, Gemarkung Alleringersleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Auf den Teilflächen der Flurstücke 700

---

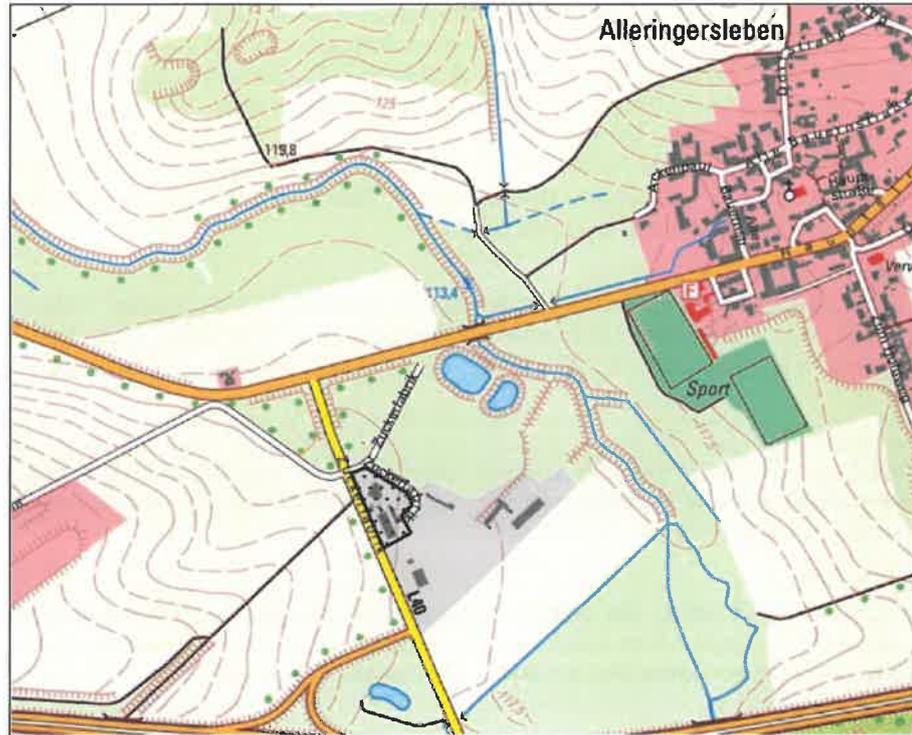
## 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben - Gemeinde Ingersleben

---

und 370 wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert. Die Flurstücke 86/3, 86/4 und 387 ergänzen den Bebauungsplan.

An das Plangebiet grenzt im Norden und Südosten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" an.

### Lage in der Gemeinde



[TK10 11/2016] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

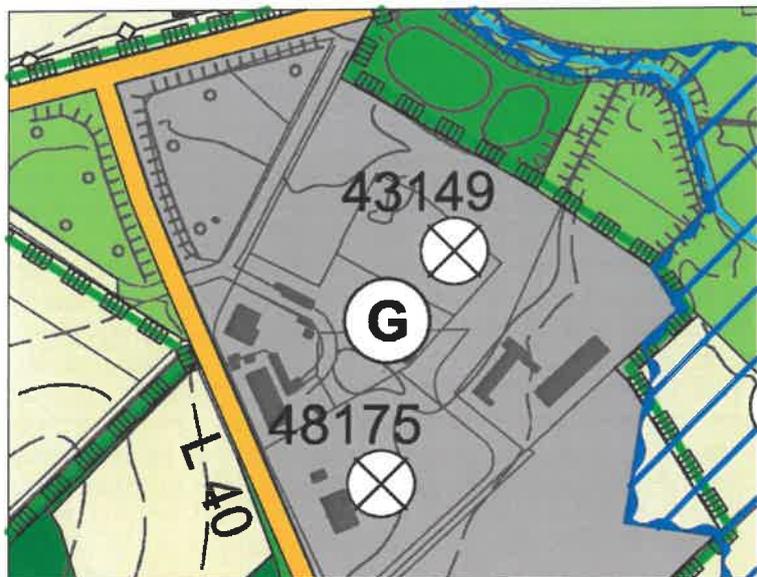
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen die Landesstraße L40 und westlich Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden der Autohof Alleringersleben
- im Osten Brachflächen der ehemaligen Zuckerfabrik mit umfangreichen Resten an Bauschutt der ehemaligen Gebäude
- im Norden die ehemalige Landesstraße L40 und nördlich Brachflächen

Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen im Gebäude Zuckerfabrik Nr.7, die im Bestand von der Landesstraße L40 und vom angrenzenden Autohof durch Lärm beeinträchtigt werden.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018, Nr.3.3.n und o, da die Ergänzung des Bebauungsplanes weniger als 1 Hektar umfasst und die Baugebietsfestsetzung im Änderungsbereich nicht betroffen ist. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37)

Als Bestandteil baulich genutzter Flächen ist das Plangebiet von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten ausgenommen. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt 5.369 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 4.733 m<sup>2</sup> auf den Bereich der Ergänzung und 636 m<sup>2</sup> auf den Änderungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich in verschiedenem privaten und gemeindlichem Besitz. Im Änderungsbereich befindet sich die bestehende Zufahrt zu den Grundstücken Zuckerfabrik Nr.5 und Nr.7 über die historische Werkszufahrt. Der Ergänzungsbereich umfasst die baulich genutzten Grundstücke und eine Restfläche der ehemaligen Landesstraße L40, die im Rahmen der Neutrassierung der Straße entsiegelt wurde.

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Der oberflächennahe Untergrund wird aus anthropogener Aufschüttung mit unterschiedlicher Mächtigkeit gebildet. Bei lockerer bis mitteldichter Lagerung der anthropogenen Aufschüttungen können durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (beispielsweise Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist eine Untersuchung des Baugrundes (auch in Hinblick auf Versickerung) zu empfehlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

#### hydrologische Bedingungen

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten ist im Planbereich flurnahes Grundwasser zu erwarten, weshalb empfohlen wird, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden. Bezüglich detaillierter und aktualisierter Angaben zur Hydrodynamik ist sich an den zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu wenden.

#### Erdfallgefährdung

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum benachbarten Bebauungsplan wird der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Bebauungsplanes auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind auf den Flächen nicht bekannt.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben - Gemeinde Ingersleben

## Kampfmittel

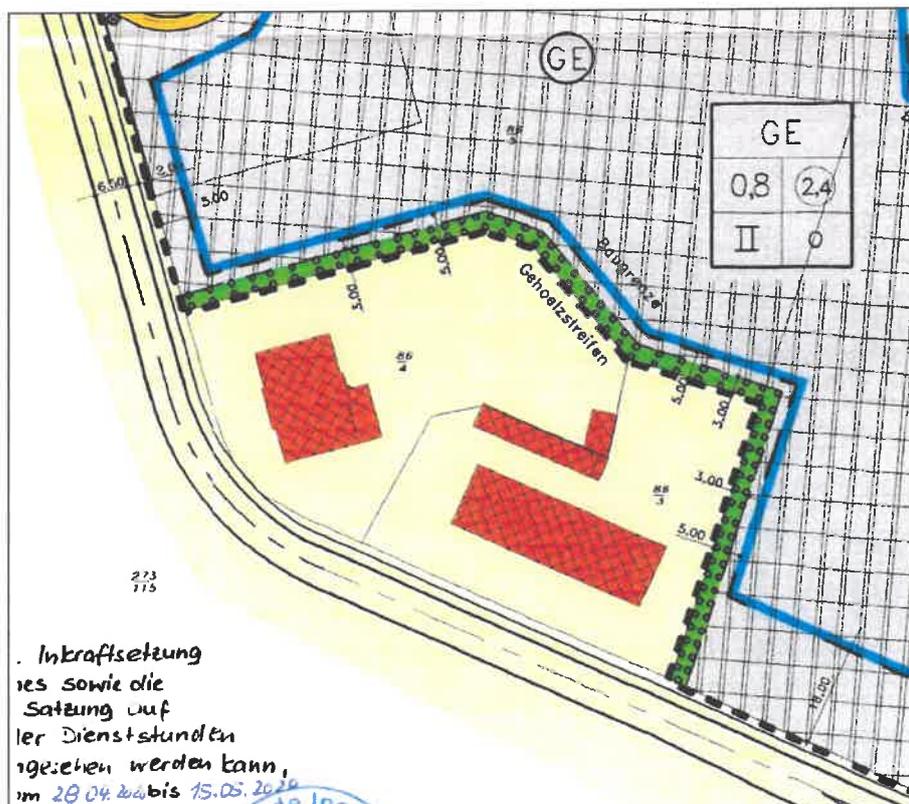
Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für die Flurstücke 86/3, 86/4, 370, 387, 700 der Flur 1 in der Gemarkung Alleringersleben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein können, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

## geodätische Festpunkte

An der Nordostseite des Gebäudes Zuckerfabrik 5 befindet sich der gesetzlich geschützte Höhenfestpunkt 3732 0 2000 der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieses Festpunktes durch konkrete Maßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig zu melden.

## 3.3. Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik"

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Bereich der Änderung und den angrenzenden Flächen



[ALK 11/1998] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

Der Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung umfasst die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 700 und 370. Über diese Flurstücke erfolgt die Zufahrt zu

den Grundstücken Zuckerfabrik Nr.5 und Nr.7 im Bestand. Diese Zufahrt muss dauerhaft gesichert werden, da die angrenzende Landesstraße L40 im Bereich des Plangebietes keine Ortsdurchfahrt bildet, sondern als freie Strecke eingestuft ist. Es sind daher keine Zufahrten zur Landesstraße L40 von den Flurstücken 86/3 und 86/4 zulässig. Der Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung überplant die bestehende Zufahrt mit einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dies bedarf der Änderung, um die bestehende Zufahrt dauerhaft zu sichern. Eine Einbeziehung der Randflächen der Flurstücke 700 und 370 ist somit erforderlich.

#### **4. Begründung der Festsetzungen im Bereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

###### Gewerbegebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Ergänzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung auf den angrenzenden Flächen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund des Angrenzens an die Ortslage Ingersleben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst.

Die im Plangebiet auf dem Grundstück Zuckerfabrik Nr.7 vorhandene Wohnnutzung gehört nicht zu den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### erweiterter Bestandsschutz für bestehende Wohnnutzungen

Die im Bereich der Ergänzung vorhandene Wohnnutzung ist erheblichen Lärmimmissionen der Landesstraße L40, der Bundesautobahn A2 und der angrenzenden Tank- und Rastanlage ausgesetzt. Auf dem Grundstück bestehen Wohnnutzungen, die genehmigungsrechtlich als Betriebswohnungen zugelassen wurden, deren grundsätzliche Erhaltung nicht in Frage gestellt werden soll. Der Schutzanspruch entspricht Wohnen im Gewerbegebiet, für das die TA Lärm Richtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) festlegt. Die Erhaltung der Wohnnutzung wird über einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs.10 BauNVO gewährleistet. Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO kann bei einer Überplanung vorhandener Gebäude mit einem Baugebietstyp, der deren Zulässigkeit nicht umfasst, die Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein oder ausnahmsweise festgesetzt werden. Die Gemeinde Ingersleben nutzt diese Möglichkeit und setzt fest, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll ermöglichen, im Einzelfall zu prüfen, ob die Maßnahme mit der generellen Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbegebietes vereinbar ist. Aufgrund dieser Zielsetzung ist die ausnahmsweise Zulässigkeit restriktiv auszulegen. Eine Ausnahme soll nicht erteilt werden, wenn eine Verschärfung der Immissionskonflikte zu erwarten ist.

Für Erweiterungen wurde festgesetzt, dass diese nur zur Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse zulässig sind. Klarstellend beinhaltet dies ausschließlich Erweiterungen, die zur Anpassung an neue Heizsysteme erforderlich werden, die Nutzung regenerativer Energien auf Dachflächen oder eine äußere Wärmedämmung von Gebäuden. Ausnahmen zur Erweiterung der Wohnfläche zum Anbau von Terrassen, Wintergärten, Balkonen, Loggien oder sonstigen Außenwohnbereichen sind nicht zu erteilen, da die Außenwohnbereiche dem Gewerbe- oder Straßenlärm ausgesetzt sind.

Zulässige Änderungen und Erneuerungen umfassen die Verbesserung der Lärmschalldämmung oder der Wärmedämmung des Gebäudes, innere Umbauten der Wohnungen, die Zusammenlegung von Wohnungen ohne eine Vergrößerung der Wohnfläche insgesamt. Bei inneren Umbauten oder Wohnungszusammenlegungen ist eine passive Lärmschalldämmung am Gebäude vorzusehen. Erneuerungen tragender Bauteile der Gebäude sind nur zur Erhaltung des Bestandes zulässig. Unzulässig ist die Erneuerung des Gebäudes insgesamt.

Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Gebäude Nutzungen zugelassen werden sollen, die einen geringeren Schutzanspruch gegenüber Lärm aufweisen als die Wohnnutzung.

Hierdurch kann der Bestand gesichert werden, ohne dass die Gefahr besteht, dass durch eine wesentliche Erweiterung der Wohnnutzungen die Konflikte verschärft werden. Erweiterungen der bestehenden Wohnfläche sind mit den Belangen des Immissionsschutzes nicht vereinbar.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

##### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Zulässigkeit auf den benachbarten Grundstücken. Da es sich um die Nachnutzung eines Altstandortes mit stark veränderten Böden handelt, ist eine intensive Ausnutzung der Flächen sinnvoll.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 bis zu 80% versiegelt werden.

#### 4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt angleichend an benachbarte Zulässigkeiten mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Festsetzungen entsprechen den bestehenden Zulässigkeiten auf den angrenzenden Flächen. Die Geschossflächenzahl entspricht mit 1,6 dem Doppelten der Grundflächenzahl. Eine Geschossflächenzahl von 2,4, wie im benachbarten Gewerbegebiet festgesetzt, ist bei einer Zweigeschossigkeit nicht möglich.

#### 4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offenhalten. Der Abstand zu den Außen Grenzen wurde mit 3 Metern festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen.

Abweichend davon ist die Bauverbotszone gemäß § 24 StrG LSA von 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnkante entlang der Landesstraße L40 zu beachten. Die Baugrenze wurde mit Ausnahme der bestehenden Gebäude auf 20 Meter von der Straßenbegrenzung festgesetzt. Die Gebäude Zuckerfabrik Nr.5 und Nr.7 wurden vor der Festsetzung der Bauverbotszonen entlang der Landesstraßen errichtet, so dass der vorhandene Bestand vor dem Erlass der Bauverbotszone zu beachten und die überbaubaren Flächen für die bestehenden Gebäude zu berücksichtigen ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

#### 4.4. **Verkehrsflächen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Die Grundstücke im Bereich der Ergänzung sind durch die alte Erschließung der Zuckerfabrik an die ehemalige Führung der Landesstraße L40 angebunden, die über eine Anbindung an die neue Landesstraße L40 verfügt. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Die alte Zufahrt zur Zuckerfabrik wird jedoch durch den bestehenden Bebauungsplan mit einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant. Dies bedarf der Änderung, da die Grundstücke nicht von der Landesstraße L40 erschlossen werden können. Im Änderungsbereich wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 86/3 und 86/4 zu belasten ist.

#### **4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die unter Punkt 4.4. der Begründung erläuterte Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 86/3 und 86/4 zu belasten ist, entfällt eine bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierfür ist ein Ersatz erforderlich, in den textlichen Festsetzungen unter Nr.3 aufgenommen wurde. Die entfallene Fläche im Umfang 288 m<sup>2</sup> ist auf der Fläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes flächengleich zu ersetzen. Eine standortkonkrete Festsetzung ist nicht sinnvoll, da die zukünftige Gestaltung des Gewerbegebietes noch nicht feststeht.

Auf dem Flurstück 86/4 befindet sich im Randbereich zum Flurstück 387 ein großkroniger Bergahorn, der von erheblicher artenschutzrechtlicher Bedeutung ist. Der Baum wurde zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine Erschließungsmaßnahmen. Bodenordnende Maßnahmen können gegebenenfalls zur Durchsetzung der Zufahrtbereiche erforderlich werden.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

##### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über den Anschluss an die Straße Zuckerfabrik unter Nutzung einer vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Zuckerfabrik.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Ingersleben ist die Heidewasser GmbH. Eine Trinkwasserversorgung ist im Bestand vorhanden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Eine Gasversorgungsleitung ist vorhanden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu den Anschlussmöglichkeiten sind im Rahmen der Planung für das Vorhaben zu führen.
- Das Telekommunikationsnetz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird seitens des Netzeigentümers gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die Straße Zuckerfabrik gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Ingersleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die sich in der Gemarkung Alleringersleben, Flur 1 befindlichen Flurstücke 86/3 und 86/4 sind schmutzwasserseitig zentral erschlossen und verfügen jeweils über den hierfür erforderlichen Grundstücksanschlussschacht zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im Planbereich ist keine zentrale Regenwasserkanalisation vorhanden.

### Belange des Brandschutzes

Die Bereitstellung des Grundschatz an Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist aus einem Löschwasserteich der benachbarten Tank- und Rastanlage gewährleistet.

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" auszuführen ist.

### **6.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Ingersleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

### **6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben der Gemeinde Ingersleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### **6.3.1. Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Innenbereich.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist und die Böden stark anthropogen verändert sind, ist dies gewährleistet. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das entfallende Anpflanzgebot wird flächengleich ersetzt.

#### **artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet stellt eine bebaute Fläche dar. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Eine Bedeutung für den faunistischen Artenschutz weist das Gelände nur für die Avifauna auf. Der hierfür wesentliche Baum, auf dem Brutstätten zu vermuten sind, wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgrund der von Bebauung umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

#### **6.3.2. Belange des Gewässerschutzes**

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

### 6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

### 6.3.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### 6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Das Plangebiet beinhaltet neben den gewerblichen Nutzungen eine bestandsgeschützte Wohnnutzung. Diese wurde als Betriebswohnung der ehemaligen Zuckerfabrik auf dem Gewerbegrundstück errichtet und hat sich inzwischen zu einer allgemeinen Wohnnutzung entwickelt.

Der Immissionsort des Wohnens im Gewerbegebiet ist bei der Zulassung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet nach TA Lärm zu berücksichtigen. Erhebliche Nutzungskonflikte können hierdurch vermieden werden. Bei Umbauten am bestandsgeschützten Wohnhaus sind die Belange des Lärmschutzes durch erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen zu berücksichtigen. Der Schutzanspruch des Gebäudes beträgt aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Anbau von Balkonen, Loggien, Terrassen, Wintergärten oder sonstigen Außenwohnbereichen ist aufgrund der Immissionssituation unzulässig. Dies wurde für den erweiterten Bestandsschutz klargestellt.

## **7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigt werden die Belange des Wohngebäudes Zuckerfabrik 7. Dieses ist bisher als Gemengelage einzustufen. Durch die Einbeziehung in das Gewerbegebiet wird der Wohnnutzung ein geringerer Schutzanspruch von Wohnen im Gewerbegebiet zugebilligt. Dies ist gerechtfertigt, da das Wohngebäude als Betriebswohngebäude der Zuckerfabrik errichtet wurde. Die Gemeinde Ingersleben beabsichtigt die angrenzenden Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zu zuführen. Dies hat für die Gemeinde Ingersleben Priorität. Die Belange des Schutzes der Wohnnutzung treten dahinter zurück.

Sonstige erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Alte Zuckerfabrik" im Ortsteil Alleringersleben der Gemeinde Ingersleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine Nachnutzung bestehender baulicher Anlagen und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Durchführung des Planverfahrens.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.369 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	5.369 m <sup>2</sup>
darin enthalten Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	494 m <sup>2</sup>

Gemeinde Ingersleben, Februar 2024

D. Wieter  
Bürgermeister

