



SACHSEN-ANHALT

**Amt für Landwirtschaft,
Flurneuordnung und Forsten
Süd**

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd
Postfach 1655 • 06655 Weißenfels

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig

Vorab per Mail!

Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“, Stadt Sangerhausen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Weißenfels, 31.08.2026

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht

vom: ohne/ 29.07.2026

(PE 30.07.2026)

Mein Zeichen:

11.3-21048-288/2024; 227/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ wie folgt Bezug genommen:

Bearbeitet von: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

Am 02.07.2026 hat der Stadtrat der Stadt Sangerhausen in seiner Sitzung die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ der Stadt Sangerhausen sowie die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden beschlossen.

E-Mail: [REDACTED]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ soll gemäß § 9 BauNVO¹ das Baurecht zur Entwicklung eines Industriegebietes am westlichen Stadtrand der Kernstadt geschaffen werden.

Bitte Funktionspostfach nutzen:
toeb-alf-sued
@alf.sachsen-anhalt.de

Müllnerstr. 59
06667 Weißenfels

Tel: (03443) 280-0
Fax: (03443) 280-180

Der vorliegende Entwurf unterscheidet sich nur unwesentlich vom Vorentwurf (Stand: 30.06.2024). Auf die Stellungnahme des ALFF Süd vom 23.09.2024 wird daher Bezug genommen.

E-Mail:
Poststelle-ALFF-Sued@alf.
sachsen-anhalt.de

Die dort vorgebrachten Hinweise und Forderungen - insbesondere zu den landwirtschaftlichen Belangen sowie Belangen des landwirtschaftlichen Bodenschutzes bleiben unverändert bestehen und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Internetseite des ALFF Süd unter:
<https://alf.sachsen-anhalt.de/alf-sued>

Hinweise zum Datenschutz unter:
<http://saurl.de/alfsuedsgvo>

Besuche bitte vereinbaren!

Sachsen-Anhalt #moderndenken

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810000000081001500

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Seitens des ALFF Süd ergeben sich folgende ergänzende Hinweise:

1. Landwirtschaftliche Belange sowie Belange des landwirtschaftlichen Bodenschutzes

Durch Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu Bodenversiegelung und zur dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 132,4 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Der Gesetzgeber stellt die landwirtschaftlichen Flächen in folgenden Rechtsnormen unter Schutz:

Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang auf folgende Regelungen des Raumordnungsgesetzes (ROG²) verwiesen:

ROG S 2 Abs. 4 Nr. 2 - Schutz ökologisch wirksamer Freiraumsysteme

... Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die Brachflächenentwicklung soll gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vorgezogen werden. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden.

ROG S 2 Abs. 2 Nr. 4 - Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsräume

... Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen.

a) LwG LSA

Nach § 15 LwG LSA³ i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

Dies ist im Plangebiet besonders zu beachten, da es sich hier um fruchtbare Ackerböden handelt, die als Produktionsgrundlage für die Landbewirtschaftung dienen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Bebauung von hochwertigen Ackerflächen zu vermeiden.

Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche dient der Bestandssicherung der Landwirtschaft und dem Erhalt des ländlichen Raumes.

Die Landwirtschaft soll chancengleich innerhalb der Gesamtwirtschaft ihre gesellschaftspolitischen Aufgaben zum Wohle der Allgemeinheit erfüllen können (vgl. § 1 LwG LSA).

Ein besonderes Anliegen des LwG LSA ist die Erhaltung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und zugleich umweltschonenden und nachhaltigen flächendeckenden Landwirtschaft.

Die voraussichtlich dauernde Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche mit dem Ziel der Errichtung eines Industriegebietes am vorgesehenen Standort steht dem aus Sicht des ALFF Süd entgegen.

Ein begründeter Ausnahmefall gemäß § 15 LwG LSA könnte mitunter dann vorliegen, wenn mittels einer aussagekräftigen Standortalternativenanalyse nachgewiesen wird, dass z. B. kein nichtlandwirtschaftlich genutzter Standort zur Verfügung steht, um das Vorhaben umzusetzen.

² Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

³ Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1997 (GVBl. S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. S. 567)

Um den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ gerecht zu werden, werden großflächige Industrieflächen benötigt.

Eine räumliche Alternativenprüfung wurde von der Stadt Sangerhausen im Jahr 2021 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Es existieren laut der Machbarkeitsstudie keine adäquaten Flächenreserven für große industrielle Ansiedlungen > 20 ha.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ im Rahmen des industriellen Strukturwandels erfolgt, ergeben sich für das Vorhaben keine Nutzungsalternativen.

b) BodSchAG LSA

Mit Grund und Boden, hier mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen (§ 1 Abs. 1 BodSchAG LSA⁴).

Größte Aufmerksamkeit hinsichtlich des Bodenschutzes gilt den temporär in Anspruch genommenen Flächen, denn diese sollen wieder uneingeschränkt ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.

Für landwirtschaftliche Böden bedeutet dies, dass die Bodenfunktionen und somit die Bodenfruchtbarkeit nicht beeinträchtigt ist.

Gemäß dem Entwurf des Bodenschutzplans Sachsen-Anhalt⁵ bestehen hinsichtlich der Bodennutzung folgende Ziele:

„Die Neuinanspruchnahme von Böden für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu minimieren und langfristig auf netto null zurückzuführen. (Z 1.1). Die Flächenneuinanspruchnahme ist insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung und zum Flächenrecycling weiter zu reduzieren. (Z 1.1.1). Im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren sind Standortentscheidungen unter Berücksichtigung des Erfüllungsgrades der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu treffen. Nach Möglichkeit ist eine gezielte Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden geringerer Funktionserfüllung vorzunehmen. (Z 2.1.1).“

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange kann daher der Realisierung einer möglichen Bebauung, insbesondere unter Bezugnahme der §§ 2 LwG LSA und § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA sowie den aus dem Bodenschutzplan Sachsen-Anhalt resultierenden Bestimmungen nicht zugestimmt werden.

Kommt es zur unvermeidlichen Bebauung der Flächen, wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist stets, auch während der Bauphase, zu gewährleisten.
- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie Bodenaushub ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

⁴ Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA – Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Dezember 2019 (GVBl. S. 214)

⁵ Stand 2020 - https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Wir_ueber_uns/Veranstaltungen/2021/Fachtagung_Flaechenrecycling/210505_Vortrag_Bodenschutzplan_Bischoff.pdf

- Es ist sicherzustellen, dass ausschließlich eine Wiederverwendung des Oberbodens als oberste Bodenschicht erfolgt. Überschüssiger Oberboden kann an interessierte Landwirte zur Auffüllung von landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegeben werden.
- Ein Vergraben des Oberbodens und die Verwendung zur Anlage von Erdwällen bzw. Dämmen dürfen nicht erfolgen. Die Anforderungen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG⁶ sind zu beachten.
- Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der Witterungsverhältnisse so auszuführen, dass Schäden an Ober- und Unterboden auf vorübergehend beanspruchten Flächen gemäß §§ 1 und 2 des BBodSchG möglichst vermieden werden. Die entsprechenden DIN-Vorschriften 18915 und 19731 sind einzuhalten.
- Beim Auffüllen von Baugruben, Gräben u. ä. ist die richtige, standorttypisch gewachsene Bodenschichtenabfolge wiederherzustellen. Voraussetzung dazu ist die getrennte Lagerung der ausgehobenen Bodenschichten.
- Betriebsflächen (vorübergehende Inanspruchnahme / Baufeld) sind möglichst gering zu halten und eindeutig zu kennzeichnen, damit es darüber hinaus zu keiner Beanspruchung von Boden durch Baufahrzeuge kommt.
- Ausschließlich bei fachgerechter Ausführung nach DIN 19731 und der Beachtung der Grundsätze des Bodenschutzes wird sich die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen nach Ende der Baumaßnahme voraussichtlich nicht dauerhaft verringern und die Flächen erlangen ihre Speicher-, Puffer- und Filtereigenschaften zurück.
- Das Befahren von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schwerer Technik (z. B. Bagger) darf nur unter trockenen Bodenbedingungen sowie mit bodenschonenden Fahrwerken erfolgen, da sonst schädliche Bodenverdichtungen unvermeidbar sind.
- Für anhaltenden Baustellenverkehr auf landwirtschaftlich genutzten Böden (vorübergehend in Anspruch genommene Flächen) sind Baustraßen einzuplanen. Diese sind nach Ende der Baumaßnahme ohne Rückstände wieder zu beseitigen. Baustraßen reduzieren Verdichtungen des Bodens durch Befahren.
- Um eine weitere uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der bauzeitlich beanspruchten Fläche sicherzustellen, sind nachhaltige Strukturschäden in Form von Schadverdichtungen oder Vermischungen der Bodenschichten zu vermeiden, zu beheben oder finanziell auszugleichen.
- Unter ungünstigen Witterungsbedingungen ist die Verwendung von Baggermatratzen unerlässlich. In diesem Zusammenhang wird seitens des ALFF Süd darauf hingewiesen, dass bei evtl. erforderlichen Tiefenlockerungsmaßnahmen nur unter trockenen Bodenbedingungen die gewünschten Aufbrucheffekte erzielt werden können. Die Bodenlockerung stellt hierbei jedoch nur die Initialmaßnahme dar, um mit Hilfe der Pflanzenwurzeln und Bodenlebewesen nach und nach die Struktur wieder zu regenerieren. Hierbei ist zu beachten, dass sich verursachte Bodenstrukturschäden in der Regel auch in den Folgejahren ertragsmindernd auswirken.

2. Betroffenheit von Landwirtschaftsbetrieben sowie Entschädigung der landwirtschaftlichen Nutzer

Im Zuge des Bauvorhabens ist möglicherweise von erheblichen betriebswirtschaftlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Im Falle eines Verlustes von mehr als 5 % Betriebsfläche wäre durch ein Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen die Prüfung einer vorhabenbedingten Existenzgefährdung nachzuweisen.

Um eine drohende Existenzgefährdung möglichst zu vermeiden, wäre sicherzustellen, dass die Bodeneingriffe sparsam und möglichst mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen verbunden erfolgen.

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes wären gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit Flächeneigentümern und Nutzungsberechtigten zu finden und bereitzustellen.

Die Sicherung agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange erfordert eine rechtzeitige Beteiligung der Bewirtschafter bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens.

Den Bewirtschaftern der jeweiligen Flächen ist daher der Termin der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen rechtzeitig vor der Anbauplanung (August / September des betreffenden Jahres) bekanntzugeben, damit die Antragstellung auf Direktzahlungen ordnungsgemäß im folgenden Jahr, derzeit noch spätestens bis 15.05. erfolgen kann.

Sollten nach dem Termin für die Agrarantragstellung beihilfefähige Flächen ohne rechtzeitige Abstimmung mit den Bewirtschaftern durch Dritte in Anspruch genommen werden und dadurch Sanktionen oder Rückzahlungen notwendig werden, sind diese durch den Verursacher zu tragen.

Der den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entstehende Erwerbsverlust wäre im Weiteren angemessen zu entschädigen.

Im Falle der Realisierung des o. a. Vorhabens sind den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern außerdem Ertragsausfälle, auch die, die in den Folgejahren nicht auszuschließen sind, sowie Schäden auf Grund der Nichteinhaltung von Bindungen bzw. Verpflichtungen infolge der Bautätigkeiten sowie auch die entstehenden technologischen und sonstigen Bewirtschaftungsschwernisse / Bewirtschaftungseinschränkungen, wie z. B. Zerschneidungsschäden der Bewirtschaftungseinheiten, Missformen, Entstehung von Rest- und Splitterflächen) entsprechend angemessen zu entschädigen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Im Ergebnis der Bilanzierung wurde ein Kompensationsüberschuss von 233.262 Wertpunkten ermittelt.

Diese sollten mit Verweis, insbesondere auf die Bestimmungen der § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA, einem vorhandenen bzw. neu anzulegenden Ökokonto⁷ gutgeschrieben werden, um diese bei künftigen flächenbeanspruchenden Vorhaben ohne weitere Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen verwerten zu können.

Dadurch kann die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Rahmen der Kompensation von weiteren Bauvorhaben vermieden oder minimiert werden.

Mit Verweis auf die Bestimmungen der § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für ggf. notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge des Bauvorhabens bzw. Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechend § 15 LwG LSA abgelehnt wird.

Notwendigen flächenhaften Kompensationsmaßnahmen kann nur zugestimmt werden, wenn es sich um minderwertige bzw. anthropogen beeinflusste Böden sowie Rest- oder Splitterflächen handelt, die landwirtschaftlich nur noch schwer nutzbar sind.

Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass neben dem Bodenschutz die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtert werden.

⁷ Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21. Januar 2005 (GVBl. LSA S. 24), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21, 22)

Dazu zählt u. a. die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch Wirtschaftswege und Feldzufahrten.

Grundsätzlich ist sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von allen Bau-, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben eng zusammen zu arbeiten.

4. Auswirkungen der Planung

Im Bebauungsplan sind teilweise Auswirkungen der Planungen aufgeführt. Das ALFF Süd vermisst an dieser Stelle die Belange der Landwirtschaft entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 8b Baugesetzbuch.

5. Flurbereinigung

Verfahren der Bodenordnung sind nicht anhängig.

Mit freundlichen Grüßen

