



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 E-Mail!

Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Weißenfels, 23.09.2024

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
vom: 2022155.65/ 05.07.2024
(PE 10.07.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mein Zeichen:
11.3-21048-288/2024

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

Bearbeitet von: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

1. Landwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Sangerhausen umfasst zahlreiche Flurstücke der Fluren 17 und 19 in der Gemarkung Sangerhausen, welche gemäß den Daten des Geodienst MWU LSA¹ und des Feldblockkatasters nahezu vollständig intensiv betrieblich landwirtschaftlich genutzt werden und Bestandteil von Ackerlandfeldblöcken mit einer Gesamtfläche von ca. 136,50 ha sind.

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

Müllnerstr. 59
06667 Weißenfels

Als tatsächliche Nutzung für die betroffenen Gebiete ist gemäß Geodienst MWU LSA für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Landwirtschaft“ angegeben.

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

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

Ausgehend von den Standortgrundlagen gemäß dem Datenbestand des Geodienst MWU LSA handelt es sich hier um „Ackerland“ mit Ackerzahlen zwischen 76 und 100.

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

Hinweise zum Datenschutz unter:
<http://saui.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 DE2181000000081001500

¹ Quelle_@Geodienst MWU LSA (www.mwu.sachsen-anhalt.de)
©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021 / 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Das Ertragspotenzial für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 48 ist gemäß Geodienst MWU LSA und dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) mit „hoch“ bis „sehr hoch“ eingestuft.

Gemäß LEP² liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Dennoch sind aus hiesiger Sicht folgende Planungsgrundsätze bzw. Planungsziele des LEP zu beachten:

“4.2.1. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist zusammen mit der Ernährungswirtschaft in Sachsen-Anhalt ein bedeutender und prägender Wirtschaftssektor im ländlichen Raum. Voraussetzung für die Erfüllung der vielfältigen Ansprüche an eine flächendeckend nachhaltige und umweltschonende Landwirtschaft ist die Erhaltung und die Schaffung wettbewerbsfähiger Betriebe sowie die Entwicklung und der Aufbau von regionalen Wirtschaftskreisläufen. Die Aufgaben der Landwirtschaft umfassen in erster Linie die Sicherung der Nahrungsgrundlagen der Bevölkerung, die Produktion von Futtermitteln. Darüber hinaus kommt der Produktion nachwachsender Rohstoffe für die regionale Energieversorgung auf Basis landwirtschaftlicher Biomasse, der Pflege der Natur und Kulturlandschaft, dem ländlichen Brauchtum sowie der Erhaltung des Naturhaushalts einschließlich der Sicherung der biologischen Vielfalt große Bedeutung zu.

G 114

Die Landwirtschaft ist in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei soll eine flächengebundene multifunktionale Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert und die eine den Anforderungen des Verbrauchers und Tierschutzes entsprechende Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert und auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet werden.

G 115

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

G 116

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden.

G 117

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere des Gewässer-, Boden-, Arten- und Klimaschutzes, sind bei der Entwicklung der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen.

Eine nachhaltige Landwirtschaft leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und des kulturellen Erbes, der Ernährungs- und Rohstoffsicherstellung, zum Klima-, Umwelt- und Naturschutz und zur Stärkung der Wirtschaftskraft der ländlichen Räume.

Landwirtschaft ist standortgebunden und auf den Boden als essentielle Produktionsgrundlage angewiesen. Nur wenn ausreichend Boden zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht, kann die Landwirtschaft ihre vielfältigen multifunktionalen Aufgaben erfüllen und die wirtschaftliche Stabilität der Betriebe gewährleistet werden.

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. S. 160)

Nach wie vor werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in erheblichem Umfang insbesondere für Verkehrs- und andere Infrastrukturmaßnahmen einschließlich der damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen. Der Landverbrauch geht somit überwiegend zu Lasten der Landwirtschaft. Deshalb soll eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen unter ausreichender Berücksichtigung der maßgeblichen agrarischen und ökologischen Belange nur in den Fällen erfolgen, in denen die Verwirklichung solcher Nutzungen zur nachhaltigen Verbesserung der Raumstruktur beitragen und für diese Vorhaben aufgrund der besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.“

Gemäß REP Harz³ befinden sich die Änderungsbereiche I und II weder in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft noch in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Als weitere Ziele und Grundsätze des REP Harz sind aus Sicht des ALFF Süd dennoch folgende zu beachten:

“3. G9-1

Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich in allen Betriebs- und Rechtsformen dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Eine flächendeckende Landwirtschaft ist dabei in allen Regionen zu sichern.

3. G9-3

Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

3. G9-4

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann.“

Folgende einzelfachliche Grundsätze sind gemäß REP Harz zu beachten:

Punkt 5.7 Landwirtschaft:

G 1

„Die Landwirtschaft ist in allen landwirtschaftlich geprägten Teilen der Planungsregion als raumbe-deutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll eine flächengebundene, vielfältig strukturierte Landwirtschaft, die effektiv und umweltschonend produziert sowie eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert werden.

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2009, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt - mit Bescheid vom 21. April 2009 sowie den 1. und 2. Änderungen des REPHarz in den öffentlichen Bekanntmachungen vom 22. Mai 2010 / 29. Mai 2010 sowie der Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, die durch Bekanntmachung am 23. Juli 2011 / 30. Juli 2011 rechtswirksam wurde

G 3

Für die Landwirtschaft geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

G9

In den Landwirtschaftlichen genutzten Bereichen ist ein landschaftsbildtypischer Bestand an naturnahen Strukturen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Landwirtschaftliche Flächen, die aus der Nutzung zeitweilig oder gänzlich ausscheiden, sollten unter Berücksichtigung der Belange der Natur- und Landschaftspflege entwickelt werden.“

Die Aufstellung bzw. Beplanung gemäß dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 für ein großflächiges Industriegebiet in Größe von 136 ha sieht das ALFF Süd nicht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des LEP und des REP Harz und lehnt diese daher ab.

Gemäß § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA⁴ darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

Für den Vorhabenträger besteht die Pflicht des schonenden und sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1a BauGB⁵ sowie § 1 BodSchAG LSA⁶).

Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 BodSchAG LSA).

Mit der vorgesehenen Bebauung an dem geplanten Standort ist der Eintritt einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG⁷ verbunden.

Die natürlichen Bodenfunktionen i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und die Nutzungsfunktionen für die Landwirtschaft i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 3 BBodSchG gehen durch die vorgesehene Versiegelung dauerhaft verloren.

Werden solche Flächen durch die Errichtung von Industriegebieten in Anspruch genommen, sind entsprechend erhöhte Anstrengungen zum Ausgleich bzw. Ersatz verloren gegangener bzw. beeinträchtigter Bodenfunktionen zu unternehmen (siehe BFBV LAU).

Gemäß des Grünordnungsplanes sollen innerhalb des Bebauungsplanes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 48 sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

⁴ 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)

⁵ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

⁶ 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)

⁷ 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 Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Entsprechend dem Entwurf des Bodenschutzplans Sachsen-Anhalt 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).“

Zur Beurteilung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes bei dieser Planung wird in Sachsen-Anhalt das Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz (BFBV-LAU) herangezogen, welches orientierend auch hier durch das ALFF Süd angewandt wurde.

Mit der natürlichen Ertragsfähigkeit wird die Eignung der landwirtschaftlich genutzten Böden im Land Sachsen-Anhalt zur Wahrnehmung der Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit innerhalb der Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Ziff. 1a BBodSchG) dargestellt.

Diese Böden sind besonders zu schützen, d. h. wertvolle und ertragreiche Böden sind hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung zu erhalten.

Maßgeblich dafür ist die „sehr hohe“ Ertragsfunktion der Böden, die mit landwirtschaftlicher Nutzung den anderen Bodenfunktionen gleichzustellen ist.

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange kann daher der Umwandlung der betroffenen Ackerflächen in eine „Industriegroßfläche“ in Größe von ca. 136 ha nicht zugestimmt werden.

Sollte es dennoch unvermeidlich zur Umsetzung der Bebauung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 48 kommen, wird auf Folgendes hingewiesen:

Im Interesse des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Bebauung sehr restriktiv und nur abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs der erwarteten Großinvestitionen erfolgen.

Mithin wird darauf orientiert, die bauliche Erschließung entsprechend des Eintrittes der wirklich notwendigen Umwandlung der Nutzflächen in mehreren Abschnitten durchzuführen, um den Acker so lange wie möglich der landwirtschaftlichen Produktion zu überlassen.

Dazu sind gegebenenfalls Vereinbarungen mit dem Bewirtschafter abschließen.

Gemäß vorliegendem Grünordnerischen Konzept ist es vorgesehen, auf Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 (22,8 ha) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Entsprechend der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ ergibt sich eine Überkompensation in Höhe von 95.422 BWP.

Diese sollten mit Verweis, insbesondere auf die Bestimmungen der § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA), einem vorhandenen bzw. neu anzulegenden Ökokonto⁸ gutgeschrieben werden, um

⁸ 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)

diese bei künftigen flächenbeanspruchenden Vorhaben ohne weitere Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen verwerten zu können.

2. Agrarstrukturelle Belange

Verfahren der Bodenordnung sind nicht anhängig.

Mit freundlichen Grüßen

