



Büro.Knoblich
Landschaftsarchitektin
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B 2 Draschwitz“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue im Parallelverfahren Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B 2 Draschwitz“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue wie folgt Stellung genommen:

1. Landwirtschaftliche Belange

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wird seitens des ALFF Süd nicht befürwortet.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche / der Geltungsbereich überwiegend als Grünfläche ausgewiesen. Diese wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Ein Grundsatz der Landesplanung ist es, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu wählen.

Eine gemischte Baufläche ist bereits ausgewiesen. Über das Maß der gemischten Baufläche hinaus, sollte keine weitere Inanspruchnahme der Fläche stattfinden.

Dem Grundsatz des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle¹ 4.6 G wird mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen.

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

¹ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2011 (Amtsblatt LVwA Nr. 2), genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt - mit Bescheid vom 18. November 2010

Weißenfels, 23.05.2022

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
vom: 21-096/ 25.03.2022
(PE 25.03.2022)

Mein Zeichen:

11.3-5; 118; 267; 369; 499/2011
104; 454/2012; 250; 369/2013;
78/2022

Bearbeitet von: Frau Veith

Tel.: (03443) 280-403

E-Mail: Ines.Veith
@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Müllnerstr. 59
06667 Weißenfels

Tel.: (03443) 280-0
Fax: (03443) 280-80

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

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

Hinweise zum Datenschutz unter:
<http://isauri.de/alffsueddsqvo>

Besuche bitte vereinbaren!

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg

BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500

Der „Flächennutzungsplan Nr. 7“ sowie der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“ im Ortsteil Draschwitz soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geplant werden.

Gemäß § 1 (3) LwG LSA² ist Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse, einschließlich des Garten-, Obst- und Weinbaus.

Der Geltungsbereich (Grünfläche) ist Teil eines regelmäßig gemähten Dauergrünlandes (laut Umweltbericht „landwirtschaftlich intensive Grünlandnutzung“).

Gemäß § 15 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.

Die Einschätzung über den Boden im Umweltbericht ist falsch.

Es handelt sich um einen für die Landwirtschaft sehr hochwertigen Boden mit einer Bodenzahl von 85 / Ackerzahl 87.

Das Ertragspotenzial der Fläche ist laut BFBV LAU³ sehr hoch.

Es handelt sich somit um einen besonders schützenswerten Boden.

Mit Grund und Boden, hier mit landwirtschaftlich genutzter Flächen, soll sparsam und schonend umgegangen werden.

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

Ausgehend von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist der vorliegenden Änderung des „Flächennutzungsplanes“ aus Sicht des ALFF Süd daher nicht zuzustimmen.

Der Widerspruch zwischen aktuellem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist gerechtfertigt und sollte weiterhin Bestand haben.

Der begründete Ausnahmefall nach § 15 LwG LSA liegt aus Sicht des ALFF Süd hier nicht vor und daher kann unter Berücksichtigung des Vorgenannten einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Bebauung nicht zugestimmt werden.

2. *Belange des Erosionsschutzes*

Das Plangebiet ist gemäß Geoinformationssystem „hoch“ wassererosionsgefährdet (ENAT 4) eingestuft.

Gemäß § 4 des BBodSchG⁵ sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, sowohl Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen, als auch bei eingetretenen schädlichen Bodenveränderungen diese zu sanieren.

² 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)

³ BFBV LAU - Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) Handlungsempfehlungen zur Anwendung

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) in der zurzeit gültigen Fassung

⁵ 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 13. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Gemäß § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die Vorsorge auf ackerbaulich genutzten Grundstücken ergibt sich aus der Einhaltung der guten fachlichen Praxis der Bodennutzung gemäß § 17 BBodSchG.

Der Bauherr ist hierauf besonders hinzuweisen.

In Bezug auf den Eigenschutz zur geplanten Bebauung wird auf Nr. 4.2.2 des Beratungsleitfadens Bodenerosion und Sturzfluten aus der Schriftenreihe der LLG, Heft 1/2018 (<https://llg.sachsen-anhalt.de/themen/agraroekologie-und-umwelt/landwirtschaftlicher-bodenschutz/beratungsleitfaden-bodenerosion-und-sturzfluten/>) verwiesen.

3. Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet

Aus Sicht des ALFF Süd sollte die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht erfolgen bzw. geprüft werden.

Bei der Ortschaft Draschwitz handelt es sich um ein typisches Dorfgebiet, in dem nach wie vor landwirtschaftliche Flächen bzw. Nutzgärten bewirtschaftet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde niedergeschrieben, dass angrenzend sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereiches Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Ebenso ist im Luftbild erkennbar, dass Gartennutzung um das Plangebiet stattfindet.

Aus diesem Grund sollte die Ausweisung im Bebauungsplan als Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO erfolgen.

4. Agrarstrukturelle Belange

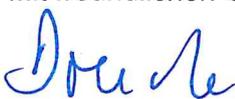
Ein Verfahren der Bodenordnung ist nicht anhängig.

5. Umlegungsausschuss

Sofern die Gemeinde Elsteraue über einen Umlegungsausschuss verfügt oder aber sich des LVermGeo⁶ bedienen möchte und die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB⁷ bzw. eine Vereinfachte Umlegung für die Aufteilung des Bebauungsplangebietes zweckmäßig und kostengünstig sein.

Die verspätete Bearbeitung bittet das ALFF Süd aufgrund von Einschränkungen im Arbeitsablauf durch die SARS-CoV-2-Pandemie zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen



Doenecke
Amtsleiter

⁶ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

⁷ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

