



24. April 2025

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

Abt.	GT	GK	VA	T	A	B	K	V
KZ						ko		
Kopie/ KZ								

Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Graf-Stauffenberg-Straße 36
06618 Naumburg (Saale)

Vorab per E-Mail
info@bup-naumburg.de

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

Stadt Freyburg (Unstrut)
Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“ wie folgt Stellung genommen.

1. Landwirtschaftliche und weinbauliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10 ha.

Im östlichen Teil mit 0,3290 ha befindet sich teilweise mit den Flurstücken 258 und 259/9 landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauerkultur Weinanbau).

Der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche gemäß § 15 LwG LSA¹ wird seitens des ALFF Süd nicht zugestimmt.

Das Plangebiet ist laut Begründung zum Bebauungsplan dem Außenbereich zuzuordnen und hat derzeit den Charakter eines Wochenendhausgebietes. Ziel der Planaufstellung ist die Beseitigung des Außenbereichscharakters sowie die rechtliche Sicherung der vorhandenen rechtmäßig errichteten Wochenendhäuser.

Für den / die Vorhabenträger besteht gemäß § 15 i.V. m. §§ 1 und 2 LwG LSA die Pflicht des schonenden und sparsamen Umganges mit dem Schutzgut

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

¹ 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)

Weißenfels, 16.04.2025

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
vom: 1963-00/Kra/ko /05.03.2025
(PE 06.03.2025)

Mein Zeichen:
11.3-21048-83/2025

Bearbeitet von: Frau Veith

Tel.: (03443) 280-403

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

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

Müllnerstr. 59
06667 Weißenfels

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

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

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

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

Besuche bitte vereinbaren!

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg

BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810000000081001500

Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1a BauGB² sowie § 1 BodSchAG LSA³).

Im Interesse des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sollte die Inanspruchnahme der Fläche zum Zwecke der Bebauung sowie zum Zweck der Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur entsprechend des notwendigen realen Bedarfs der getätigten Investitionen erfolgen.

Der Weinbau hat in der Stadt Freyburg (Unstrut) eine lange Tradition. Dazu gehören auch Teilflächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Entsprechend der EU-Weinbaukartei sind im Bebauungsplan 0,1181 ha aktuell mit Wein bepflanzt. Der betroffene Feldblock umfasst in Gänze 0,3290 ha Dauerkultur (Weinbau).

Der Weinbau gehört entsprechend § 201 BauGB zur Landwirtschaft und ist zu erhalten!

Unter Nr. 4 des Bebauungsplanes finden sich Ausführungen zum Weinbau hinsichtlich des Landesentwicklungsplanes⁴ und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle⁵.

LEP VO 2010 - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales, einschließlich der Weinbaugebiete

„Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

Neuaufstellung LEP

G 7.1.1-8 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Eines der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft mit der Nr. 12 - Gebiete im Bereich von Saale und Unstrut einschließlich der Weinbaugebiete – liegt im Bereich der Gemarkung Freyburg (Unstrut). Weiterhin zählt Freyburg (Unstrut) zu den Schwerpunkten für die Landwirtschaft.

Im REP Halle ist die Stadt Freyburg als ein regional bedeutsamer Standort u. a. für:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft - Weinanbau (5.3.2.3 Z) ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg (Unstrut) sind nur 90% des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche ausgewiesen. Hier ist der betroffene Feldblock ausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Demzufolge ist die weinbaulich genutzte Fläche vom Bebauungsplan auszunehmen, da diese in der Planzeichnung als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt.

2. Landwirtschaftliche Hinweise

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen stattfinden, sind saisonale Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub oder Geruchsbelästigungen infolge dieser landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

³ 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

⁴ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. S. 160)

⁵ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2011 (Amtsblatt LVvA Nr. 2), genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt - mit Bescheid vom 18. November 2010

Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen.

Es sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Eingrünung des vorgesehenen Wohnbaustandortes, um die oben genannten Auswirkungen zu mindern.

Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

3. Belange des Erosionsschutzes

Für den gesamten Geltungsbereich besteht durch die Hanglage eine sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wassererosion bei Starkniederschlägen. Gemäß Daten des GeoDienstes des MWU wird die Erosionsgefährdung mit „sehr hoch“ (ENAT 5) bis „extrem hoch“ (ENAT 6) wassererosionsgefährdet angegeben. Der vom Bebauungsplan betroffene Feldblock (Weinanbau, Dauerkulturen) ist als erosionsgefährdet mit $K_{\text{Wasser}} 2$ eingestuft.

Gemäß § 4 des BBodSchG 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.

Gemäß § 7 des 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. Bei einer weiteren Entwicklung im Bestand bzw. Baulückenschluss sind notwendige Maßnahmen zum Erosionsschutz zu überprüfen.

In Bezug auf den Eigenschutz zur geplanten Bebauung verweist das ALFF Süd 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-boden-schutz/beratungsleitfaden-bodenerosion-und-sturzfluten/>).

4. Belange des Bodenschutzes

Mit der Bebauung an dem geplanten Standort ist der Eintritt einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG⁶ verbunden. Die natürliche 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 geht durch diese Baumaßnahme dauerhaft verloren.

Mit der Bebauung wird die dafür benötigte Fläche auf Dauer versiegelt.

Für den Vorhabenträger besteht die Pflicht des schonenden und sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1a BauGB sowie § 1 BodSchAG LSA). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 BodSchAG LSA).

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)

Das ALFF Süd verweist in diesem Zusammenhang auf § 8 Abs. 2 BauO LSA⁷:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Weiterhin weist das ALFF Süd daraufhin, dass es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes gemäß den Daten des Geodienst MWU LSA⁸ teilweise um Archivboden handelt. Die Bodenfunktion besteht bei Archivboden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Jedes Archivobjekt ist in seiner Ausprägung einmalig und bei Betroffenheit durch Eingriffe in den meisten Fällen unwiederbringlich verloren.

Bodenschutzrechtlich ist die Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ebenso schützenswert wie die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG angeführte natürliche Bodenfunktion. Eingriffe in Böden mit Archivfunktion sind in der Regel nicht ausgleichbar.

Aus diesem Grund sollte vorrangig nach alternativen Standorten, vorwiegend im Innenbereich, gesucht werden, damit die Inanspruchnahme von Archivböden vermieden wird.

5. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den vorliegenden Planungsunterlagen als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächen sind aktuell dem Außenbereich zuzuordnen. Bei der Genehmigung von Vorhaben ist somit die Eingriffsregelung entsprechend anzuwenden. Mit den Bauantragsunterlagen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Diese ist Bestandteil einer zu erteilenden Baugenehmigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für ggf. notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge des Bauvorhabens bzw. Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechend § 15 LwG LSA abgelehnt wird.

Im § 15 LwG LSA wird formuliert, dass landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden darf. Diese Ausnahmefälle sind nicht gegeben, wenn andere Möglichkeiten nach BNatSchG ohne die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im betroffenen Naturraum bestehen. Um einen begründeten Ausnahmefall im Sinne des § 15 LwG LSA abschließend prüfen zu können, sind in den Planunterlagen Nachweise erforderlich, die belegen, dass **alle** Kompensationsmöglichkeiten geprüft wurden.

Aus Sicht des Amtes sind vordergründig solche Kompensationsmaßnahmen zu prüfen, die keinen bzw. nur einen geringen zusätzlichen Flächenverbrauch aufweisen, wie z. B. Nutzung von Ökokonten, monetäre Kompensation, Entsiegelungsmaßnahmen, innerörtliche Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen incl. Fassadenbegrünungen, Umbau von ehemaligen Trafohäuschen zu Artenschutzstationen, Pflege von vorhandenen Streuobstwiesen.

⁷ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

⁸ Quelle: ©Geodienst MWU LSA (www.mwu.sachsen-anhalt.de)
©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021 / 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht Bestandteil der eingereichten Planungsunterlagen. Diese sollen mit den Baugenehmigungen eingereicht werden.

Das ALFF Süd ist im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erneut zu beteiligen, sofern landwirtschaftliche Fläche betroffen ist.

6. Belange der Flurbereinigung

An den Geltungsbereich grenzt östlich und südlich das Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz⁹ „Freyburg (OU) Ost/B 180“ mit der Kennung: BLK002 an.

Die Lage des Flurbereinigungsgebietes kann den entsprechenden Gebietskarten, die auf der Homepage des ALFF Süd einzusehen sind, entnommen werden.

7. Auswirkungen der Planung

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

8. Zuständigkeit

Bei der beabsichtigten Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen ist das ALFF Süd erneut zu beteiligen.

Gemäß § 201 BauGB ist der Begriff der „Landwirtschaft“ wie folgt definiert:

„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der **Weinbau**, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Das ALFF Süd ist für den Vollzug des BBodSchG gemäß § 18 Abs. 5 BodSchAG LSA die zuständige Landesfachbehörde, soweit die landwirtschaftliche Bodennutzung betroffen ist sowie i. V. m. Nr. 1. 3. Buchstabe h des Beschlusses der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 07.07.2009 (MBL LSA 2009, S. 569) in der derzeit gültigen Fassung zuständig für die Aufgaben als Träger öffentlicher Belange für die Aufgabenbereiche Landwirtschaft und Agrarstruktur, so auch in den Angelegenheiten des landwirtschaftlichen Bauens, des Immissionsschutzes sowie des landwirtschaftlichen Straßenverkehrs und bei Meliorationsmaßnahmen.

Weiterhin ist das ALFF Süd mit Erlass des Ministeriums vom 14.06.2007 -11.32-, geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 04.01.2008 -11.21-01471, örtlich zuständig für die Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis, Burgenlandkreis und die kreisfreie Stadt Halle (Saale) (MBL LSA 2008 S. 64).

Mit freundlichen Grüßen



Doenecke
Amtsleiter

⁹ Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

eMail

Betreff: BP Nr. 14 Stadt Freyburg 22.04.2025 14:19:19
An: "info@bup-naumburg.de" <info@bup-naumburg.de>
Von: Petra.Schmidt@alff.sachsen-anhalt.de
Priorität: Normal
Anhänge: 1

abschließende Stellungnahme.pdf 4.896.107 Bytes 22.04.2025 14:18:43

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird die Stellungnahme des ALFF Süd zum Vorhaben

Stadt Freyburg (Unstrut)
BP Nr. 14 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Herrenberge“

übersandt.

Original ist auf dem Postweg.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

--

Petra Schmidt
Sachgebiet 11

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Süd
Müllnerstr.59
06667 Weißenfels

Tel.: +49 3443 280 413
Fax: +49 3443 280 180 (**neu!**)
E-Mail: petra.schmidt@alff.sachsen-anhalt.de (**neu!**)
Web: <https://alff.sachsen-anhalt.de/alff-sued>

Unsere Datenschutzerklärung finden Sie im Internet
unter <http://lsaur.de/alffsueddsqvo>

Sachsen-Anhalt
#moderndenken