



SACHSEN-ANHALT

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

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

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)

Vorab per E-Mail!  
[info@slg-stadtplanung.de](mailto:info@slg-stadtplanung.de)

## **Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern, Ergänzung und Änderung** *Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Vorhaben „Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern - Ergänzung und Änderung“ wie folgt Stellung genommen:

### **1. Landwirtschaftliche Belange**

Zu den flächenbeanspruchenden Planungen in Bezug auf die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in andere Nutzungsarten wird seitens des ALFF Süd auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 15 i.V.m. § 1 Absatz 1 und § 2 LwG LSA<sup>1</sup> darf landwirtschaftliche Fläche nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

Die landwirtschaftliche Produktion als ein wichtiger tragender Pfeiler in der Region ist zu erhalten und zu stärken.

Die Stadt Teuchern - mit den früher selbstständigen Gemeinden Gröben, Trebnitz, Deuben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa und Prititz - hat bei der Neuaufstellung ihrer Flächenplanung die Pflicht zum schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.

**Sachsen-Anhalt**  
**#moderndenken**

Weißenfels, 19.06.2024

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht  
vom: SLG-afw/ 02.04.2024  
(PE 08.04.2024)

Mein Zeichen:  
11.3-21048-145/2024

Bearbeitet von: Frau Apelt

Tel.: (03443) 280-432

E-Mail: Madeleine.Apelt  
[@alff.mule.sachsen-anhalt.de](mailto:@alff.mule.sachsen-anhalt.de)  
**Bitte Funktionspostfach nutzen:**  
[@alff.mule.sachsen-anhalt.de](mailto:toeb-alff-sued)

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 DE21810000000081001500

<sup>1</sup> 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)

Bei der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist eine konsequente Ausrichtung der Entwicklung der zugehörigen Ortsteile auf die innerörtlichen Bereiche anzustreben.

Damit werden die Ortschaften langfristig im Rahmen ihrer ländlichen Prägung attraktiv erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders während der Planungsphase mögliche Maßnahmen zur Ausweisung geeigneter Flächen im Innenbereich (z. B. Lückenbebauung, Umnutzung, Abriss von verfallenen Gebäuden, Flächenrecycling) zu prüfen und zu bevorzugen sind.

Ein weiterer Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich bzw. eine Zersiedelung ist zu vermeiden oder zu minimieren.

Attraktives, verdichtetes Bauen in den Wohngebieten sowie das Schließen von Baulücken, Rückbau oder Nutzungsänderungen von ungenutzten Gebäuden sowie Erschließung von Brachflächen sind zu bevorzugen.

Freiflächensolaranlagen sollten nach wie vor vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

Die Grundsätze G84 und G85 aus dem LEP 2010<sup>2</sup> sind weiterhin zu beachten.

Das vorhandene PV-Potenzial an Dachflächen, Industriegebäuden und Parkplätzen sollte prioritär bei der Suche nach Standorten für PV-Anlagen geprüft und bevorzugt werden.

Aufgrund der überwiegend „hohen“ bis „sehr hohen“ Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gebiet der Einheitsgemeinde sollte angestrebt werden, die zu planenden Ausweisungen von Sonderbauflächen auf Ackerflächen mit Ackerzahlen unter 40 zu beschränken.

Damit soll unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung eine Bebauung von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Ackerzahlen über 40 und „hohem“ bis „sehr hohem“ Ertragspotenzial vermieden werden.

Rest- und Splitterflächen mit geringer Ackerzahl sollten ebenfalls vorrangig berücksichtigt werden.

Bei der Flächenplanung sind auch Zerschneidungen von ackerbaulich genutzten Feldblöcken mit dadurch entstehenden Nutzungerschwernissen zu vermeiden.

Gemäß § 15 LwG LSA sollte eine sparsame Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche erfolgen.

Im Fall der PV-Bauvoranfrage auf Flächen entlang der Autobahnen A 9 besteht gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 8 BauGB bis zu einer Entfernung von 200 m eine bauplanungsrechtliche Teilprivilegierung.

Die Errichtung könnte u. U. bis zu 200 m an der Verkehrsstrasse ohne Bebauungsplan möglich sein.

Diese Flächen werden aus raumordnerischer Sicht allgemein aufgrund ihrer Vorprägung durch optische und akustische Belastungen, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der bereits erfolgten Eingriffe in den Boden- und Naturhaushalt als konfliktarm angesehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Bebauung der o. g. Flächen zu vermeiden. Hier sind überwiegend sehr ertragsfähige Böden betroffen.

---

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

Kommt es doch zur unvermeidlichen Bebauung dieser wertvollen Ackerflächen, ist eine minimale Inanspruchnahme geboten.

Die Bebauung von Ackerfläche entlang der untergeordneten eingleisigen Bahnstrecke ist abzulehnen.

Der großflächigen Ausweisung des Bebauungsplanes „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet A 9/B 91“ im nördlichen Bereich von Nessa auf Ackerfläche kann aus o. g. Gründen nicht zugestimmt werden.

Bei unvermeidlicher Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche sind grundsätzlich ertragsschwache und unwirtschaftliche Standorte zu nutzen.

Bei einem unvermeidbaren Flächenentzug durch gewerbliche und gemischte Bauflächen ist im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umgangs mit den landwirtschaftlichen Flächen die Umwandlung zum Zwecke der Bebauung nur restriktiv und abschnittsweise, entsprechend der vorliegenden realen Projekte, vorzunehmen (BP Nr.1 „Gewerbegebiet Bahnhofsstraße/Bahnhofsweg“ Prititz).

Für die geplanten Bauflächen, besonders für den Wohnungsbau an den Ortsrändern, wird darauf hingewiesen, dass ein stärkeres Bepflanzen der Randbereiche an der Nahtstelle zwischen Wohngebieten und in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden angrenzenden Flächen das zukünftige Konfliktpotenzial zwischen Wohnqualität und Ackernutzung stark herabsetzt, da Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch deutlich gemindert werden können.

Weiterhin ist auch der Nutzungskonflikt zwischen den Interessen einer auf immer größere Effektivität ausgerichteten Landwirtschaft und der freizeitorientierten Nutzung der Landschaft durch Erholungssuchende zu berücksichtigen.

Den Bewirtschaftern ist bei Umwandlung der jeweiligen Flächen in eine andere Nutzungsart Termin, Umfang und Lage des Entzuges rechtzeitig vor der Anbauplanung (August/September des betreffenden Jahres) bekanntzugeben, damit die Antragstellung auf Betriebsprämie ordnungsgemäß bis Januar des folgenden Jahres, spätestens bis zum 15.05. erfolgen kann.

Eine Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Umwandlung in Grünflächen, Aufforstungen usw. wird abgelehnt.

In Zusammenarbeit mit den Landwirtschaftsbetrieben sind vorrangig Maßnahmen zum Erosionsschutz zu planen.

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

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

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- und Pflanzmaßnahmen mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zusammen zu arbeiten.

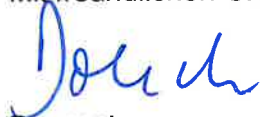
## 2. Agrarstrukturelle Belange

Der Flächennutzungsplan sieht für das zwischen Bundesstraße B 180 und dem Gewässer „Nautschke“ befindliche Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Teile dieser Fläche befinden sich im Bodenordnungsverfahren Görschen V.  
In der derzeit in Arbeit befindlichen Wertermittlung wurde dies entsprechend berücksichtigt.  
Maßnahmen sind dort durch die Flurbereinigung nicht vorgesehen.  
Der Ausbau ist im Verfahren abgeschlossen.

Nach § 34 FlurbG<sup>3</sup> besteht für Nutzungsartenänderungen ein Zustimmungsvorbehalt der Flurbereinigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Doenecke  
Amtsleiter

---

<sup>3</sup> 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)