



Stadt Oschersleben (Bode)
Fachbereich Bauen und Umwelt
Sachgebiet Planung
Markt 1
39387 Oschersleben (Bode)

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplanes Nr.03/2024 "Gewerbegebiet Ost - Hinter dem Pfefferbache" Stadt Oschersleben (Bode)

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 38,32 Hektar. Davon entfallen 31,71 Hektar auf das festgesetzte Industriegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Er umfasst Teile des Ackerfeldblocks DESTLI 0507170272 in derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde (insbesondere Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) zu nutzen. Die Bodenversiegelungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Entwicklung des Plangebietes (erheblicher Entzug von fast 40 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überdurchschnittlichem Ertragswert) erheblich betroffen. Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf.

Halberstadt, 16.12.2025

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:
R2_67140_BK_2025_96

Bearbeitet von: Frau Kroh

Telefon: +49 3941 671 114

Email: brita.kroh@alff.sachsen-anhalt.de

Dienstgebäude:
Große Ringstraße 52
38820 Halberstadt

Telefon +49 3941 671 0
Telefax +49 3941 671 199

Email: alffhbs.poststelle@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.alff.sachsen-anhalt.de/alff-mitte

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 13:00 - 15:30 Uhr
Besuche bitte möglichst vereinbaren!

Hinweise zum Datenschutz unter:
www.lsaurl.de/alffmitedsgvo

Landeshauptkasse Sachsen -
Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN
DE2181000000081001500

Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Die Landwirtschaft soll die Lebensgrundlage durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden, Luft, Wasser und Natur nachhaltig erhalten. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Laut dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze (1) soll mit Grund und Boden 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.

Abgesehen von der Ausdehnung der zu überbauenden Flächen (ca. 38 ha) und der bisherigen ausschließlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, befindet sich der Planbereich im Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet (BMU, Naturräume in Deutschland, Anlage 4 (zu § 7 Absatz 1 Satz 2 Kompensationsverordnung) und zeichnet sich durch sehr ertragreiche Böden mit einem sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzwert aus.

Die betroffenen Flächen sind Teil der Löss- und Sandlösslandschaften, die allgemein unter dem Namen Magdeburger Börde bekannt sind. Diese umschließen den nordöstlichen Teil des Harzes. In Folge des äolischen Transports wurde der Löss hier während der Eiszeit abgelagert und bildete das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung (Die Böden Deutschlands, UBA 2010, S. 141).

Die ertragreichen Böden der Magdeburger Börde sind deutschlandweit und international bekannt. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind in Deutschland ausschließlich in den Lössgebieten der Magdeburger und Hildesheimer Börde, im Gebiet der Querfurter Platte, im Halleschen und Köthener Ackerland und im Thüringer Becken zu finden (Bundesverband Boden e.V.). In Eickendorf in der Magdeburger Börde führt eine Schwarzerde die Bewertungsliste der Bodenschätzung mit 100 Punkten an. Die Besonderheit besteht u.a. auch in der Mächtigkeit der Lössschicht, die z.T. mehrere Meter beträgt.

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich ausschließlich um solche wertvollen Lössböden mit einer Ackerzahl von 100 (max. 100). Bei einer Skala der Zustandsstufen der Böden von 1 bis 7, entsprechen die Böden im vorliegenden Fall mit den Stufen 1 und 2 den Böden der höchsten Leistungsfähigkeit (Boden-Basis Daten aus dem Sachsen-Anhalt Viewer).

Die Böden der Magdeburger Börde sind als besonders ertragreiche Weizenstandorte von Bedeutung. Ertragszahlen des Statistischen Landesamtes für die Erträge 2020 bspw. zeigen, dass die Weizenerträge der kreisfreien Stadt Magdeburg und des Landkreises Börde mit 81,4 dt/ha bzw. 81,3 dt/ha weit über dem Landesdurchschnitt von 68,4 dt/ha für dieses Jahr liegen.

Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind weltweit die fruchtbarsten Ackerböden aufgrund ihrer hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, ihrer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität.

Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrübe mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommen solchen Ackerbaustandorten, wie den durch das Vorhaben überplanten, sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte sollten vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben.

Über das hohe Ertragsniveau der Böden hinaus, sind Lössböden sehr erosionsanfällig. Wird im Gebiet des Vorhabens der Lössboden ausgehoben und abtransportiert, ist die fruchtbare Lössschicht in diesem Areal für die Zukunft unwiederbringlich verloren. Durch die geplante Versiegelung eines Großteils der Fläche (ca. 38 ha) ist während Starkregenereignissen mit einer hohen anfallenden Wassermenge zu rechnen. Sollten diese Wassermengen das Leistungsvermögen des Vorfluters überschreiten, sind Bodenerosionsereignisse nicht auszuschließen.

Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8 S 1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken.

Das Vorhaben kann daher aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft nicht begrüßt werden. Sollte dennoch eine Bebauung stattfinden, ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern zu prüfen, um zusätzlichen Flächenverlust durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu vermeiden. Wenn ein Flächenentzug stattfindet, sind die Bewirtschafter

der landwirtschaftlich genutzten Flächen rechtzeitig zu informieren. Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen an landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen und in den Folgejahren nicht auszuschließen sind, sind entsprechend zu entschädigen. Durch den Investor ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Investor diese beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit. Der Mutterboden der bei der Erschließung der Abbauflächen anfällt ist getrennt zu lagern und anschließend zur Rekultivierung der zur Verfügung stehenden Flächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu verwenden. Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist sicherzustellen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten keine weiteren intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen werden, da gemäß Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden darf. Bei der Suche nach Flächen für Ersatzmaßnahmen genießt also die Landwirtschaft einen besonderen Schutz. Um zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden, haben Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen, sowie Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen Vorrang.

Bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch reduzieren lässt. Besonders der Verlust von Ackerland, auch durch Umwandlung in Grünland, z. B. bei Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen, schränkt die Möglichkeiten der Unternehmen zur Erzielung von Einkommen ein. Für Grünland gibt es meist keine zusätzliche wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit (Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, 2011, Standpunkt Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust -Beitrag zur Nachhaltigkeit). Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln).

Der zusätzliche Entzug landwirtschaftlicher Flächen als Kompensation für die Inanspruchnahme von Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes stellt keinen begründeten Ausnahmefall dar.

Dem ALFF Mitte ist bewusst, dass unvermeidbare Eingriffe in die Natur zwingend durch den Verursacher kompensiert werden müssen. Der Landesforstbetrieb Sachsen Anhalt ist als anerkannter Flächenmanager nach § 7 Abs. 3 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt in der Lage, Kompensationsverpflichtungen mit befreiender Wirkung für einen Eingriffsverursacher zu

übernehmen. Er hilft auch bei der Flächensuche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsflächenpools).

Anstelle der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Sachsen-Anhalt auch eine Anrechnung von Maßnahmen des Ökokontos (Ökokontomaßnahmen) zur Kompensation möglich.

Mit der Ökokonto-Verordnung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Weg, die Eingriffsregelung umzusetzen. Das Ökokonto, das der Verrechnung von vorab durchgeführten Kompensationsmaßnahmen über die nachträgliche Zuordnung zu Eingriffen dient, ist ein wirksames Hilfsinstrument zur erleichterten Abarbeitung der Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, aber auch der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung.

In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten:

1. Bundesforstbetrieb Mittelelbe
2. Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt
3. Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt
4. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
5. NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie
6. NABU-Stiftung Nationales Naturerbe
7. Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz Sachsen-Anhalt
8. Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ertragreicher und derzeit bewirtschafteter Ackerboden irreversibel als Produktionsgrundlage verloren geht. Es ist fraglich, ob für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten Ackerböden kompensieren können. Auch eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug ist nicht auszuschließen sowie weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen. Es sollten in jedem Fall alle Akteure und Entscheidungsträger angehalten werden, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren. Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden. Landwirtschaftliche Nutzflächen dienen in erster Linie der Futter- und Lebensmittelproduktion. Daher sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und weitestgehend vermieden werden, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen. Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher

Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist.

Aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft ist das Vorhaben abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a cursive flourish.

Kroh