



Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt
Postfach 1622 · 06844 Dessau-Roßlau

28. MRZ. 2023

Dipl.-Ing. R. Dubiel
Mauerstr. 6
06886 Lutherstadt Wittenberg

Dessau-Roßlau, 27.03.2023

Stadt Jessen (Elster)
Bebauungsplan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln
hier: Stellungnahme des ALFF Anhalt als Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 2 und 4 BauGB

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht
vom: Herr Dubiel / 23.02.
2023

Mein Zeichen: R4 / 13-23
Bearbeitet von: Herr Petzoldt
Tel.:
0340 6506-608
E-Mail:
thomas.petzoldt@alff.mule.
sachsen-anhalt.de

- Wahrzunehmende Belange (Agrarstruktur, Flurneuordnung, Bodenordnung im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Landwirtschaft, Bodenschutz – landwirtschaftliche Bodennutzung, Dorferneuerung, ländlicher Raum) werden nicht berührt.
- Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird.
- Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich.
- Fachliche Stellungnahme:

Hinweise zum **Datenschutz**:
www.lsaurl.de/alffanhaltsgvo

In seiner Sitzung am 04.04.2022 hat der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den Entwurf zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

Kühnauer Str. 161
06846 Dessau-Roßlau
Telefon 0340 6506-0
Telefax 0340 6506-601
E-Mail: poststelleDE@
alff.mule.sachsen-anhalt.de

Abb.1: Plangebiet (grün)



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

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500

Quelle: TBIMS-Client (WebGIS)

Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Errichtung von Einfamilienhäusern (9 Baugrundstücke) entlang der Westseite der Jüterboger Allee in Mügeln. Von Norden nach Süden verlaufend besteht hier eine Baulücke, welche geschlossen werden soll (siehe Abb. 1).

Vorhabenträger sind die Grundstückseigentümer, zwischen denen und der Stadt Jessen (Elster) ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung dieses Wohngebietes besteht.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 1,5 ha.

Zwei unbefestigte Zufahrtswege an der nördlichen und südlichen Grenze des Vorhabengebietes sollen erhalten bleiben, da sie zur Erschließung weiter westlich liegender Flächen dienen.

Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Der rechtskräftige F-Plan aus dem Jahr 1993 weist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche aus.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ genutzt.

Das Vorhaben selber soll nach § 13b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen nimmt das ALFF Anhalt aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Einem Entzug an landwirtschaftlicher Fläche, wie im vorliegenden Fall geplant, kann nicht zugestimmt werden.

Laut § 15 LwG LSA darf landwirtschaftliche Fläche nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in seiner Nutzung eingeschränkt werden. Eine Begründung für einen solchen Bedarf ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird lediglich beschrieben, dass der stetigen Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden soll. Auf welche Art und Weise sich diese Nachfrage darstellt, wie zum Beispiel einer Nachfrageerfassung oder Bauflächenentwicklungsuntersuchung, ist nicht dargestellt. So soll der Bebauungsplan laut Planungsunterlagen auch als Angebotsplan erstellt werden. Dies wird so verstanden, dass er eben nicht aufgrund konkreter Anfragen aufgestellt wird, sondern Interessenten erst noch geworben werden müssen.

Zudem ist zu klären, inwieweit hier das innerörtliche Bebauungs- und Umnutzungspotenzial auf Alternativstandorte für die geplante Bebauung geprüft wurde. Eine solche Prüfung würde auch den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010, Grundsatz 13 und dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, bei dem „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden...Die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz)...genutzt“ werden sollen, entsprechen.

Nur wenn eine ausführliche Prüfung der vorhandenen Wohnraumpotenziale in der Stadt Jessen (Elster) erfolgt und sich keine anderen Alternativen für eine wohnliche Nutzung, ob nun durch Neubau oder Umnutzung, ergibt, ist durch die vorliegende Planung von einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wie in § 1 a Abs. 2 des BauGB „Bodenschutzklausel“ gefordert, auszugehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Vorhabenflächen nach dem REP zum überwiegenden Teil im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 3. Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland liegen.

Laut Definition im REP für die Art dieser Gebiete heißt es: „In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“. Die Ausweisung dieser Gebiete soll den Wert und die Belange der Landwirtschaft in diesen Gebieten verdeutlichen und stärken. Die Einräumung eines höheren Stellenwertes für die Landwirtschaft in diesem Gebiet lässt sich auch nicht mit der in der Begründung vorgebrachten Argumentation widerlegen. Sie sind als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft definiert und somit ist dieser Umstand auch zu berücksichtigen.

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind vom o.g. Bbauungsplan gegenwärtig betroffen.

Das Planungsgebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren „Mügeln-Feldlage WB5213“.

In der Ortslage Mügeln dient ein landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie der umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme L04 von der Jüterboger Allee aus in Richtung Westen. Der Weg ist aktuell eigentumsrechtlich nicht gesichert. Dies soll im Flurbereinigungsverfahren erfolgen. Somit ist ein dringender Abstimmungsbedarf mit der Stadt Jessen (Elster) erforderlich, wie die künftige Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch Wegfall des Weges erfolgen soll.

Wir verweisen hier auf § 34 FlurbG (Veränderungssperre) und bitten um weitere Beteiligung. Ansprechpartner für das Flurbereinigungsverfahren im ALFF Anhalt ist Herr Faßl, Tel. 0340 / 6506 – 467.

Belange des ländlichen Wegebbaus außerhalb von BOV, der dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegt, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt nicht betroffen.

Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.

Im Auftrag



Glätzer

