

---

**Von:** [thomas.heidenreich@lkee.de](mailto:thomas.heidenreich@lkee.de) <[thomas.heidenreich@lkee.de](mailto:thomas.heidenreich@lkee.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 10. Oktober 2024 09:16

**An:** Detlef Hasse <[detlef.hasse@dombert.de](mailto:detlef.hasse@dombert.de)>

**Cc:** [toeb@lkee.de](mailto:toeb@lkee.de)

**Betreff:** AZ: 63-01077-24, vBPL "Solarpark Sallgast" der Gemeinde Sallgast

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Hasse,

zu Ihrem Schreiben vom 30.09.2024 hinsichtlich des Umgangs mit den von mir vorgetragene bauplanungsrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren "Solarpark Sallgast" in der Gemeinde Sallgast möchte ich kurz Stellung nehmen. Dazu möchte ich aber vorausschicken, dass es neben den behördlichen Stellungnahmen zum jeweiligen Planungsstand selbst, bereits drei umfangreiche Abstimmungsgespräche (18.06.2024, 06.11.2023, 12.10.2023) mit ihrer Mandantschaft gab, in der eine Vielzahl von Planungsthemen besprochen und erörtert wurde, was in diesem Umfang eher unüblich ist. Nun zu ausgewählten Einzelpunkten ihres Schreibens:

2. Vor dem Hintergrund des Planinstrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stichwort: vollumfängliche Verfügungsgewalt für sämtlich in Anspruch genommene Vorhabenflächen) ist die wegemäßige Erschließung meinerseits nicht ganz nachvollziehbar. Es werden private Verkehrsflächen im vBPL festgesetzt werden, die "nicht öffentlich" zugänglich sind, sodass deren Nutzerkreis abschließend zu benennen ist (gewollt keine Benennung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzern sowie sonstigen Grundstückseigentümern?). Zudem wird diese Verkehrsfläche mit einemn Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB überlagert, d.h. eine dingliche Sicherung vorbereitet. Sofern die Belange der öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung gewährleistet werden sollen, ist die Zufahrt zu den jeweils in Anspruch zu nehmenden Buchgrundstücke durch eine Baulast oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Elbe-Elster zu sichern.

3.1 Aus meiner Sicht ist diese Maßnahme bei Anwendung des § 9 Abs. 1 BauGB nicht festsetzbar, weil ihr der bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine privatrechtliche Sicherung erscheint mit hier zweckmäßiger.

3.2 Im Maßnahmenblatt M2 werden Heister oder leichte Heister als Pflanzware benannt, in der Festsetzung "nur" leichte Sträucher. Aus meiner Sicht bestehen hier Unterschiede die durch eine einheitliche Begriffwahl oder konkrete Bestimmung ausgeräumt werden sollten (Pflanzung von Kleinbäumen oder Sträuchern?). Dieser Punkt muss inhaltlich jedoch v.a. von der uNB mitgetragen werden.

3.3. In der textlichen Festsetzung M8 wird die Anlage "einer Streuobstwiese bzw. Feldgehölzes" benannt. Es erfolgt hier auch kein Verweis auf eine Pflanzliste. Ggf. könnte diese Festsetzung hinsichtlich der zu wählenden Obstgehölze ergänzt werden.

3.4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB müssen einen

bodenrechtlichen und städtebaulichen Bezug besitzen müssen. Lt. „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage von Dezember 2022, Potsdam, Kap. B 20.1, S. 2/8 ff. sollen diese Festsetzungen keine Ausführungsplanung darstellen, sondern einen gewissen Abstraktionsgrad im Sinne der Zweckbestimmung der Festsetzung besitzen. Aus meiner Sicht ist die Festsetzung "überfrachtet" und eher als artenschutzrechtliche Maßnahme zu bewerten, die in diesem Umfang vertraglich gesichert werden sollte. Die bloße "Flächenzuweisung" ist zweifellos festsetzbar.

4. Diese Festsetzung ist aus meiner Sicht weiterhin etwas knifflig. Die Sicherung der Grundwassermessstellen und Filterbrunnen dürfte zunächst als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zweckmässig sein. Der Freihaltkorridor könnte ggf. auch auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB vereinbart werden. Sofern bereits Zufahrt bzw. Zugang zu den Messstellen rechtlich gesichert sind, ist eine Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entbehrlich. Der Verweis auf diese rechtliche Vereinbarung zwischen LMBV und Vorhabenträger ist m.E. als Hinweis ohne Festsetzungscharakter zu bewerten. Es obliegt insbesondere den Verfahrensführenden eine abschließende fachliche Bewertung vorzunehmen.

5. Die von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche wird mit der GRZ gesteuert. Diese wird mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt, wobei die Überschreitung durch Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8) und Hauptanlagen (§ 19 Abs. 5 BauNVO bis 1,0 - Anwendbarkeit ggf. fraglich wegen "gewollter" GRZ-Festsetzung für PVA in vBPL von 0,7) von Rechtswegen ermöglicht wird. Die Festsetzung des Versiegelungsgrades auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient ausdrücklich dem Bodenschutz und ist zwar inhaltlich mit der GRZ-Festsetzung verbunden, stellt aber eine eigenständige Festsetzung dar. Nach meinem Ermessen, müsste eine entsprechende Ausnahme hiervon auch über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vereinbart und ggf. auch naturschutzfachlich bilanziert werden. Alternativ hierzudürfte eine Befreiungsentscheidung auf Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar sein, da dann der zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleich eigenständig bilanziert werden kann.

Ich hoffe, Ihnen ausreichend Auskunft gegeben zu haben und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Heidenreich

Landkreis Elbe-Elster

Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
SB Bauplanungsrecht  
Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg

Tel.: 03535 46-2669

E-Mail: [thomas.heidenreich@lkee.de](mailto:thomas.heidenreich@lkee.de)

Internet: [www.lkee.de](http://www.lkee.de)