

# VERBANDSGEMEINDE LIEBENWERDA

Die Verbandsgemeindebürgermeisterin

für die Stadt Falkenberg/Elster



Ortsbeirat Rehfeld

OT Rehfeld

04895 Falkenberg/Elster

## Dienststelle

Verbandsgemeinde Liebenwerda  
Bauamt  
Heinrich-Zille-Straße 9a  
04895 Falkenberg/Elster

Name:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum: 14.08.2025

per Mail an:

**Antrag auf Satzungsänderung zur verbindlichen Festlegung eines Mindestabstands für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur bestehenden Wohnbebauung gemäß § 34 BauGB**

**Hier: Anmerkungen zum Antrag sowie Ausführungen zur weiteren Vorgehensweise**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Ausführungen innerhalb Ihres Schreiben vom 23.07.2025 bzgl. o.g. Sachverhalt. Nach Prüfung des vorgebrachten Anliegens i.V.m. der geschilderten Begründung sowie einigen beispielhaften Ausführungen zu den Antragspunkten aus anderen Kommunen des Landes Brandenburg, muss ich Ihnen leider mitteilen, dass Ihre Forderungen so nicht umsetzbar sind und für den bekannten Sachverhalt in der Ortslage Rehfeld Bahnhof keine Anwendung finden können. Dies begründet sich vor allem innerhalb Ihrer falschen Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB sowie der missverständlichen Beschreibung des Antrages.

Es geht aus dem Schreiben insbesondere nicht hervor, auf welche Satzung Sie sich konkret beziehen wollen. Innerhalb Ihres Antragstextes im Gliederungspunkt „Anliegen“ beziehen Sie sich im Absatz 2 auf eine Planungs- und Bewertungsmatrix (für nicht privilegierte PV-Anlagen: Bauleitplanverfahren nach § 8 BauGB) aus der Gemeinde Niedergörsdorf sowie nicht rechtswirksame Empfehlungen einer NGO. Zuvor verweisen Sie im Absatz 1 ebd. i.V.m. den Ausführungen „rechtliche Grundlage“ sowie der allgemeinen Bezeichnung Ihres Antrages auf die Änderung einer (somit bestehenden) Satzung in Bezug auf die Gesetzmäßigkeiten des § 34 BauGB. Aller Voraussicht nach stellen Sie somit auf Satzungen i.S.d. § 34 Abs. 4 f. BauGB bzw. eine Änderung einer solchen ab. Da der Ortsteil Rehfeld weder über eine Klarstellungssatzung oder Abrundungssatzung verfügt, kann folgerichtig auch keine Satzungsänderung vorgenommen werden. Beziehen Sie sich auf die Änderung der rechtskräftigen Planungshilfe für Photovoltaik- Freiflächenanlagen der Stadt Falkenberg/Elster vom 24.11.2022, so wurden bereits unter dem Gliederungspunkt 4.3.2 Mindestabstände zur Wohnbebauung (400m- In Anlehnung der Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. den jeweiligen technischen Anleitungen) festgesetzt. Wie bereits erwähnt können jene Bestimmungen jedoch nicht den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 f. BauGB entgegengestellt werden, da lokale Satzungen nicht gegen Bundesrecht verstoßen dürfen. Schlussfolgernd können Ihre Forderungen nicht in dem geschilderten Umfang Berücksichtigung finden. Eine Anwendung der Bewertungsmatrix erfolgt bereits innerhalb von Baugesuchen von Investoren außerhalb von Privilegierungsbereichen nach § 35 Abs. 1 f. BauGB.




Problematisch ist zudem in Bezug auf die momentanen Bestrebungen eines Investors im Gemeindeteil Rehfeld Bahnhof, dass sich das baulich-morphologische Gefüge vor Ort so darstellt, dass eine Argumentation nach § 34 BauGB insbesondere gegenüber dem Landkreis Elbe-Elster bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises scheitern wird. Rehfeld Bahnhof stellt sich als klassischer bebauter Bereich im Außenbereich, aufgrund der fehlenden Geschlossenheit des Straßenzuges und der Mächtigkeit der Baukörper, dar. Folglich kann eine Argumentation i.V.m. einem möglichen Satzungsbeschluss nur nach den Bestimmungen des § 35 BauGB erfolgen.

Um dennoch einen zielführenden Diskurs und Konsens in der Angelegenheit zu finden, hat die Verbandsgemeinde Liebenwerda, handelnd für die Stadt Falkenberg/Elster, Ihren Antrag vollumfänglich im TOP 9 der Sonder-SVV am 04.09.2025 mit der Vorlage-Nr. 0053/25-Fbg-SV übernommen. Innerhalb des Tagesordnungspunktes werden allerdings die Unstimmigkeiten und Widersprüche noch einmal umfangreicher seitens des Bauamtes erörtert. Als Alternativlösung könnte noch ein Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB Anwendung finden, welche analog als TOP 10 mit der Vorlage-Nr. 0053/25-Fbg-SV diskutiert werden soll. Durch die Außenbereichssatzung ändert sich zwar nicht der planungsrechtliche Status der Außenbereichsfläche, jedoch können begünstigte Vorhaben nach wie vor als „Sonstige Vorhaben im Außenbereich“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Jedoch entfacht die Satzung keine vollumfängliche negative Wirkung gegenüber Privilegierungen nach § 35 Abs. 1 BauGB, sodass jene Vorhaben nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden können. In der Satzung selbst können aber Vorhaben (beispielsweise aufgrund naturschutzrechtlicher Bestimmungen oder städtebaulicher Begründungen: hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) limitiert werden (beispielsweise durch Ausweisung der Zulässigkeit von Vorhaben die den Wohnzwecken in einem untergeordneten Verhältnis dienen).

Weiterhin können durch die Satzung keine Belange des § 35 Absatz 3 Nr. 7 BauGB entgegengestellt werden, sodass auch ein Bebauungsplan i.V.m. einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB innerhalb der Baulücken des Gemeindeteils Rehfeld-Bahnhof denkbar wäre. Allerdings kann das Bauleitplanverfahren an weiteren Bestimmungen des ROG und den Zielen des Landesentwicklungsplanes sowie aufgrund der allgemein hohen Immissionen vor Ort (Bahn und Landesstraße) scheitern. Folglich, sollte ein Abschluss des Bauleitplanverfahren misslingen, ist der Vorwurf einer Verhinderungsplanung nur schwer von der Hand zu weisen. Die Veränderungssperre könnte jedoch eine vollumfängliche Sicherheit gegenüber der Ortslage bedeuten und auch den Privilegierungstatbeständen entgegengehalten werden. Um eine möglichst rechtssichere Vorgehensweise zu gewährleisten und ein belastbares Stimmungsbild der TÖB zu eruieren, wurden bereits die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises sowie die Gemeinsame Landesplanung zum Sachverhalt angehört (siehe hierzu auch Anlage). Weitere Absprachen mit bekannten Planungsbüros haben bis dato leider keine weiteren rechtssicheren Möglichkeiten und Erkenntnisse begünstigt, sodass die hiermit erörterte bauplanungsrechtliche Vorgehensweise bis dato alternativlos erscheint.

Abschließend scheint jedoch die wirklich rechtssicherste Vorgehensweise, losgelöst von bauplanungsrechtlichen Bestrebungen, die betroffenen Grundstücke als Kommune selbst zu erwerben und den Pachtverträgen zu widersprechen. Diesbezüglich sollten die gegenwärtigen Eigentümer der betroffenen Flächen auch noch einmal sensibilisiert werden, dass eine anschließende Verpachtung, nach Rückbau der PV-Modultische bzw. eine Beendigung der EEG-Vergütung, aufgrund der imitierenden Bodenbelastungen –in Form von Verunreinigungen und Punktfundamenten- fraglich ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
SB Stadtplanung