

43 FD Bauordnung und Hochbau / 43.1 - Technische Bauaufsicht

Fachdienst/Sachgebiet

Az.: III/43/2023-01807 –KLAE

An Salzlandkreis **FD 42 - SG 42.3**  
**Immission und Chemie**

über:  Landrat  
 Fachbereich I  Fachbereich II  Fachbereich III

Verteiler

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> LR - Landrat  | <input type="checkbox"/> I - Fachbereich I                                | <input type="checkbox"/> III - Fachbereich III   |
| <input type="checkbox"/> ZS - Zentrale Steuerung   | <input type="checkbox"/> - Projektgruppe Einführung E-Akte                | <input type="checkbox"/> 30 - FD Ausländer- und Asylrecht  |
| <input type="checkbox"/> 01 - FD Personal und Organisation   | <input type="checkbox"/> 10 - FD Kommunalaufsichtsbehörde                 | <input type="checkbox"/> 31 - FD Veterinärangelegenheiten und Gesundheitlicher Verbraucherschutz |
| <input type="checkbox"/> 02 - Büro des Landrates   | <input type="checkbox"/> 11 - FD Zentrale Steuerung                       | <input type="checkbox"/> 32 - FD Ordnung und Straßenverkehr                                      |
| <input type="checkbox"/> 03 - Gleichstellungsbeauftragte   | <input type="checkbox"/> 12 - FD Finanzen und Controlling                 | <input type="checkbox"/> 33 - FD Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst                   |
| <input type="checkbox"/> 04 - FD Rechnungsprüfungsamt und Revision                                   | <input type="checkbox"/> 14 - FD Informations- und Kommunikationstechnik  | <input type="checkbox"/> 34 - FD Gesundheit  |
| <input type="checkbox"/> 05 - Stabsstelle Koordinierung Fördermittel/Marketing                       | <input type="checkbox"/> 15 - FD Rechtsangelegenheiten                    | <input type="checkbox"/> 35 - Stabsstelle Koordinierungsstelle für Migration und Bildung         |
| <input type="checkbox"/> 06 - Stabsstelle Digitalisierung und Innovation                             | <input type="checkbox"/> 17 - Stabsstelle Zentrale Vergabestelle          | <input type="checkbox"/> 41 - FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus                 |
| <input type="checkbox"/> 07 - Stabsstelle Teilnehmungsmanagement, Regionaler Arbeitsmarkt und Kultur | <input type="checkbox"/> II - Fachbereich II                              | <input type="checkbox"/> 42 - FD Natur und Umwelt  |
| <input type="checkbox"/> 08 - FD Ausbildung, Qualifizierung und Betriebliche Gesundheitsförderung    | <input type="checkbox"/> 21 - FD Soziales                                 | <input type="checkbox"/> 43 - FD Bauordnung und Hochbau  |
| <input type="checkbox"/> 09 - Sonderbeauftragte f. bau- und umweltrechtliche Belange                 | <input type="checkbox"/> 22 - FD Jugend und Familie                       |  |
| <input type="checkbox"/> - Personalrat   | <input type="checkbox"/> 23 - FD Bildung und Amt für Ausbildungsförderung |  |

Ich bitte um:

- Kenntnisnahme
- Beachtung
- Bearbeitung
- Rückgabe bis
- Stellungnahme bis

- Prüfung
- weitere Veranlassung
- Ergänzung
- Rücksprache
- 

Sie erhalten die beigegefügteten Unterlagen

- mit Dank zurück
- zum Verbleib
- zuständigkeitshalber
- Abgabennachricht wurde erteilt
- 

**Bauordnungsrechtliche Stellungnahme**

**Im Genehmigungsverfahren aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

**Antragsteller:** Windpark Biere GmbH & Co. KG  
Stau 91  
26122 Oldenburg

**Vorhaben:** Biere Repowering I - Errichtung und Betrieb von 7 Windenergieanlagen vom Typ Vestas V 162-6.2 MW mit einer Nabenhöhe von 169 m und einer Gesamthöhe von 250 m sowie Rückbau von 3 Windenergieanlagen vom Typ NM 900/52

**Standort:** Gemarkung Biere, Flur 18 / 19, Flurstücke 2, 7, 10 / 45, 49, 113

Sehr geehrter Herr Föller,

**Die Stellungnahme ergeht vorbehaltlich gegebenenfalls erforderlicher Auflagen bzgl. Abstandsflächen. Eine endgültige Entscheidung diesbezüglich kann erst kurz vor Erteilung der BImSchG-Genehmigung erfolgen.**

**Weiterhin liegt mir die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde noch nicht vor. Auch hierfür erfolgt meine Stellungnahme vorbehaltlich der endgültigen Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde.**

Gegen die Erteilung einer Genehmigung nach Maßgabe der vorgelegten Antragsunterlagen bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Nebenbestimmungen aufgenommen werden.

### **Bedingungen:**

Die Genehmigung kann unter den nachfolgend aufgeführten aufschiebenden Bedingungen erteilt werden:

1. Die Genehmigung wird unter der Bedingung erteilt, dass vor Baubeginn die erforderlichen Rückbauverpflichtungen für die Windkraftanlagen (1 je Anlage) nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 71 Abs. 3 BauO LSA durch den Bauherrn unterzeichnet beim Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises im Original eingereicht wird.
2. Vor Baubeginn ist dem Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises ein geeignetes Sicherungsmittel zur Finanzierung der Rückbaukosten nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der jeweiligen Windenergieanlage zu übergeben. (§ 35 Abs. 5 BauGB und § 71 Abs. 3 BauO LSA).

Die Sicherheitsleistung kann z.B. durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage oder durch eine Bareinzahlung erbracht werden.

Die Höhe der Sicherheitsleistung wird auf **325.000,00 €** (Angabe vom Bauherren abzgl. Erlöse aus Recycling/Wiederverkauf, zzgl. 1 % Inflation pro Jahr bei einer veranschlagten Nutzungszeit von 20 Jahren, aufgerundet auf volle Tausend Euro) **je Windenergieanlage** festgesetzt.

Mit den Bauarbeiten der jeweiligen Windenergieanlage darf erst begonnen werden, wenn das Sicherungsmittel für die betreffende WEA als geeignet anerkannt und hinterlegt ist.

3. Die Eintragung der Abstandsflächen der WEA, die nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen, hat vor Beginn der Baumaßnahme ins Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises zu erfolgen.

### **Bemerkung:**

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises den Eingang und die Anerkennung des Sicherungsmittels schriftlich bestätigt hat und die Eintragungen der erklärten Baulasten (Abstandsflächen) ins Baulastverzeichnis des Salzlandkreises erfolgt ist. Weiterhin müssen die Rückbauverpflichtungen beim Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises vorliegen.

Wird vorher mit der Bauausführung begonnen, kommt dies einer ungenehmigten Bauausführung gleich und stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 62 Abs. 1 BImSchG dar. Die Bauarbeiten können dann auf der Grundlage des § 78 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA untersagt werden.

### **Auflagen:**

1. Der Baubeginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens sind mit den in der Anlage enthaltenen Formularen schriftlich anzuzeigen. (§ 71 und § 81 BauO LSA)
2. Der Rückbau der 3 für das Repowering vorgesehenen Altanlagen (BI49, BI50, BI51) ist gemäß § 60 Abs. 3 BauO LSA mindestens einen Monat vorher anzuzeigen sowie die entsprechenden Unterlagen der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Nach erfolgtem Rückbau ist eine Dokumentation über den Rückbau und die Entsorgung der Materialien beim Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises vorzulegen.

3. Die Überwachung der Baumaßnahme gemäß § 80 BauO LSA, insbesondere der Stahlbetonarbeiten (Fundamentarbeiten), ist von einem Sachverständigen (Prüfingenieur für

Standssicherheit) durchführen zu lassen. Die Beauftragung des Prüfingenieurs erfolgt nach Abstimmung durch den Fachdienst Bauordnung und Hochbau des Salzlandkreises).

4. Vor dem Betonieren der Fundamente ist durch einen Baugrundsachverständigen eine Baugrubenabnahme durchführen zu lassen. Die Übereinstimmung der angeschnittenen Bodenschichten mit den Angaben des Baugrundgutachtens bzw. den in der Typenstatik angesetzten Werten ist zu bestätigen und dem Prüfingenieur für Standsicherheit zu übergeben. Mögliche Hinweise und Auflagen des Baugrundgutachtens sind zu beachten.
5. Falls andere als in der Typenstatik angenommene Gründungskonstruktionen erforderlich werden sollten, sind gesonderte Nachweise zu erstellen und dem Prüfingenieur für Standsicherheit zur Prüfung vorzulegen. Eine Ausführung der Fundamentarbeiten ist bis zur erfolgten Prüfung auszusetzen.
6. Die in den gutachterlichen Stellungnahmen, Gutachten und Prüfberichten für eine Typenprüfung enthaltenen Auflagen sind vollständig zu erfüllen.
7. Die antragsgegenständlichen WEA sind mit dem in den Antragsunterlagen beschriebenen Eiserkennungssystem VID auszurüsten. Bei möglichem Eisansatz und bei der Gefahr eines möglichen Eisabwurfs sind die Anlagen in Ruhestellung zu halten. Die Steuerung der Windenergieanlagen ist so einzustellen, dass sie den Betrieb nach einem erkannten Eisansatz erst nach erfolgter Sichtkontrolle durch manuelle Bedienung wieder aufnimmt.
8. Die Windenergieanlagen dürfen erst nach abschließender Überprüfung der ordnungsgemäßen Errichtung und sicheren Benutzung entsprechend § 81 BauO LSA dauerhaft in Betrieb genommen werden. Ein Inbetriebnahmeprotokoll mit der Bestätigung, dass die Auflagen in den gutachterlichen Stellungnahmen sowie die bauordnungsrechtlichen Auflagen des Genehmigungsbescheides erfüllt sind und dass die installierten Anlagen mit den in der statischen Berechnung (Typenstatik) zu Grunde liegenden Windenergieanlagen identisch sind, ist vorzulegen.
9. Der Betreiber hat eine länger andauernde Stilllegung oder eine dauerhafte Nutzungsaufgabe der Anlage anzuzeigen. Bei einem zusammenhängenden Zeitraum von 12 oder mehr Monaten in der die Anlage keinen Strom erzeugt, ist von einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung auszugehen.
10. Die Standorte der einzelnen Windenergieanlagen sind nach Fertigstellung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Katasteramt einzumessen.

#### Brandschutz:

10. Die Zufahrten zu den Windenergieanlagen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung von Februar 2007 auszuführen.
11. Die einzelnen Windenergieanlagen sind eindeutig zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung der Windenergieanlagen ist so am Turm anzubringen, dass diese bereits von Weitem bei der Anfahrt für die Feuerwehr gut erkennbar ist.
12. Sind betriebliche Unterlagen zum Brandschutz aus vorherigen Baumaßnahmen im Windpark vorhanden, sind diese nach Fertigstellung zu aktualisieren:
13. Für den Windpark ist ein Feuerwehrübersichtsplan nach DIN 14095 zu erstellen bzw. zu aktualisieren, mit der Brandschutzdienststelle des Salzlandkreises abzustimmen und anschließend der örtlich zuständigen Feuerwehr zu übergeben. Auf dem Übersichtsplan sind die Anlagen mit der Bezeichnung der Windkraftanlage zu versehen. Weiterhin sind jeder Anlage die Standortinformationen im WG S 84 Format (Grad, Minute und Sekunde) zuzuordnen.
14. Die Feuerlöscher sind alle 2 Jahre einer regelmäßigen Überprüfung durch einen Sachkundigen zu unterziehen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren.

15. Für die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung mit Sicherheitszeichen sind die in Deutschland üblichen Zeichen nach DIN EN ISO 7010, ASR A1.3, zu verwenden.
16. Im Übrigen sind die Vorgaben aus dem Brandschutzkonzept für die Errichtung einer Vestas WEA des Typs EnVentus vom 29.10.2019 zu beachten und umzusetzen.

### **Auflagenvorbehalt:**

Die im Genehmigungsverfahren eingeschlossene bauordnungsrechtliche Genehmigung wird gemäß § 71 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme von Auflagen erteilt, deren Notwendigkeit sich ggf. aus dem Ergebnis der bauaufsichtlichen Prüfung der Standsicherheitsnachweise (Fundament) ergeben

### **Hinweise:**

1. Mit der Baubeginnanzeige nach § 71 Abs. 8 BauO LSA sind folgende Unterlagen vorzulegen.
  - Benennung des bestellten Bauleiters einschließlich Nachweis der Sachkunde (§§ 52 Abs. 1 Satz 3, 55 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA)
  - Nachweis über die erfolgte Absteckung der Grundfläche und die Festlegung der jeweiligen Höhenlage der Anlagen (§ 71 Abs. 7 Satz 1 BauO LSA)
2. Mit der Anzeige der Fertigstellung nach § 81 Abs. 2 BauO LSA sind folgende Bescheinigungen vorzulegen:
  - Bauleiterbescheinigung
  - Bescheinigung eines Sachkundigen über die Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Blitzschutzanlagen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 TANVO, § 19 BauVorVO)
3. Die WEA sind regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen entsprechend Abschnitt 13 der Richtlinie für WEA i.V.m. dem begutachteten Wartungspflichtenbuch zu unterziehen. Die anzufertigenden Prüfprotokolle/Prüfbücher sind vom Betreiber vorzuhalten und auf Verlangen der zuständigen Überwachungsbehörde vorzulegen.
4. Während der Bautätigkeit ist die Baustellenverordnung (BaustellV) einzuhalten.
5. Wechselt der Bauherr oder die Bauherrin, hat der neue Bauherr oder die neue Bauherrin dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. (§ 52 Abs. 1 BauO LSA)
6. Die in den Bauvorlagen grün eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Bedingungen oder Auflagen im Sinne des § 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG).
7. Die Baumaßnahme darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt ist.
8. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Personen der Bauaufsichtsbehörde sind berechtigt, Grundstücke und Anlagen zu betreten sowie Einblick in die Genehmigungsunterlagen und andere Aufzeichnungen zu verlangen. (§§ 57 Abs. 4 und 80 Abs. 4 BauO LSA)
9. Wer gegen die bauordnungsrechtlichen Nebenbestimmungen verstößt, handelt ordnungswidrig. Derartige Verstöße können mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 83 BauO LSA)
10. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) sind Funde und Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen und bauarchäologischen Kulturdenkmales, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, sofort bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen und der Fundort ist vor Gefahren zu schützen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Archäologie, in 06114 Halle (Saale), Richard-Wagner-Straße 9, ist zu ermöglichen.