

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Stellungnahme zum Entwurf der Novelle 2025

Ansprechpartner
Leitung Public Affairs

Felix Wächter
T +49 6732 96 57- 1244
M +49 152 093 318 78
Waechter@juwi.de

Judith Imer
T +49 711 90 03 57 87
M +49 174 966 69 84
Judith.imer@juwi.de

Ansprechpartner
Leitung Öffentliches Recht

Gregor Ischebeck
T +4967329657-1802
M +491747497913
gregor.ischebeck@juwi.de

Björn Kersig, LL.M.
T +49 6732 9657 2882
M +49 172 990 6297
bjoern.kersig@juwi.de

25. April 2025

Die JUWI-Gruppe zählt seit nunmehr annähernd 30 Jahren zu den führenden Spezialisten für erneuerbare Energien und bietet die komplette Projektentwicklung sowie weitere Dienstleistungen rund um Planung, Bau und Betriebsführung von Wind- und Solarenergieprojekten sowie Hybridsystemen mit Speichern für industrielle Anwendungen.

Das Unternehmen gehört zur Mannheimer MVV Energie AG, einem der größten kommunalen Energieversorger Deutschlands. Bisher hat JUWI im Windbereich weltweit mehr als 1.250 Windenergie-Anlagen mit einer Leistung von rund 3.000 Megawatt an rund 250 Standorten realisiert; im Solarsegment sind es rund 2.000 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 3.850 Megawatt. Für die Realisierung der Energieprojekte hat JUWI insgesamt ein Investitionsvolumen von mehr als zehn Milliarden Euro initiiert.

JUWI GmbH
Energie-Allee 1
55286 Wörrstadt

T +49 6732 96 57-0
F +49 6732 96 57-7001

info@juwi.de
www.juwi.de

Geschäftsführer:
Carsten Bovenschen (Vorsitz)
Christian Arnold
Stephan Hansen

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Hansjörg Roll

Sehr geehrte Damen und Herren,

die JUWI-Gruppe zählt seit nunmehr annähernd 30 Jahren zu den führenden Projektentwicklungsunternehmen von erneuerbaren Energieanlagen. Zu den Geschäftsfeldern zählen vor allem Projekte mit Wind- und Solarenergie sowie Hybridsysteme mit Speichern für industrielle Anwendungen. Da unsere wirtschaftliche Tätigkeit unmittelbar von der vorliegenden Novelle betroffen ist, nehmen wir hierzu wie folgt Stellung.

A. Zusammenfassung

Begrüßenswertes Ziel der BauO LSA Novelle ist es, das Bauordnungsrecht zu vereinfachen und zu vereinheitlichen. Das Land Sachsen-Anhalt strebt die Anpassung der BauO LSA an der von der Bauministerkonferenz beschlossenen Musterbauordnung an. Darüber hinaus dient die Novelle der Angleichung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften an die Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Maschinenrichtlinie – MRL) bzw. deren nationaler Umsetzung durch die Neunte Verordnung zur Durchführung des Produktsicherheitsgesetzes (Maschinenverordnung – 9. ProdSV).

Grundsätzlich positiv sind die angestrebte Abschaffung von Doppelprüfungen im Bereich der Standsicherheit, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren für WEA, die Verfahrensfreistellungen für Solaranlagen im Geltungsbereich von bestimmten städtebaulichen Satzungen, die Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB und für das Repowering von EE-Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und die erleichterte Abweichung von Anforderungen der BauO LSA für EE-Anlagen anzusehen. Fraglich ist allerdings, ob die BauO LSA Novelle in der Praxis auf der Genehmigungsebene tatsächlich zu einer Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien führt. Besonders kritisch ist zu betrachten, dass das Abstandsflächenrecht für Windenergieanlagen weiterhin Anwendung finden soll und nicht im Rahmen der Novelle abgeschafft wird.

Die wichtigsten Punkte, die unseres Erachtens geändert werden sollen, sind die Folgenden:

- Keine Erhebung von Baugenehmigungsgebühren zusätzlich zu den Gebühren von immissionsschutzrechtlichen Verfahren; stattdessen „Modell NRW“: Es werden die BImSchG-Gebühr und die Baugenehmigungsgebühr verglichen und **nur die jeweils höhere Gebühr** wird im Kostenbescheid für die WEA angesetzt (siehe Punkt IV.)

- Keine Verfahrensfreistellungen für Solaranlagen im Geltungsbereich von bestimmten städtebaulichen Satzungen (B-Plan); stattdessen: Nur Genehmigungsfreistellung mit der freiwilligen Option eines Baugenehmigungsverfahrens (siehe Punkt V.)
- Beibehaltung der Option eines freiwilligen Baugenehmigungsverfahrens in § 61 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA auch bei Außenbereichsprivilegierung

Insbesondere von Relevanz für die Geschäftstätigkeit von JUWI und andere Projektentwickler von EE-Anlagen sind die folgenden Punkte der BauO LSA Novelle:

- I. Teilweise Nichtanwendbarkeit der Anforderungen der BauO LSA auf Anlagenteile der WEA, soweit diese dem Anwendungsbereich der europäischen Maschinenrichtlinie (MRL) bzw. ab Januar 2027 der Maschinenverordnung bzw. der nationalen Maschinenverordnung (9. ProdSV) unterfallen
- II. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für WEA
- III. Ausweitung der Brandschutzanforderungen auf Elektrolyseure
- IV. Erhebung von Bauaufsichtsgebühren neben Gebühren anderer Gestattungsverfahren
- V. Verfahrensfreistellungen für Solaranlagen im Geltungsbereich von bestimmten städtebaulichen Satzungen
- VI. Verfahrensfreistellung für Elektrolyseure bei Eigenverbrauch in baulicher Anlage und von integrierten Wasserstoffanlagen und Wasserstoffspeichern von $X \leq 20$ kg
- VII. Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB
- VIII. Genehmigungsfreistellung für Repowering von EE-Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- IX. Einführung einer einheitlichen Stelle für Genehmigungsfreistellungen
- X. (Fiktion der) Baugenehmigung für EE-Anlagen innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen
- XI. Harmonisierung der BauO LSA mit geltendem Europarecht hinsichtlich der Anforderungen an bautechnische Nachweise für Fundament, Turm, Gondel
- XII. Erleichterte Abweichung von Anforderungen der BauO LSA für EE-Anlagen
- XIII. Obere Bauaufsichtsbehörde als einheitlichen Stelle und Kontaktpunkt in EE-Verwaltungsverfahren
- XIV. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zukünftig durch die zuständige Genehmigungsbehörde

B. Die BauO LSA Novelle im Einzelnen

- I. Teilweise Nichtanwendbarkeit der Anforderungen der BauO LSA auf Anlagenteile der WEA, soweit diese dem Anwendungsbereich der europäischen Maschinenrichtlinie (MRL) bzw. ab Januar 2027 der Maschinenverordnung bzw. der nationalen Maschinenverordnung (9. ProdSV) unterfallen

WEA können teilweise dem Anwendungsbereich der Maschinenrichtlinie bzw. deren nationaler Umsetzung durch die 9. ProdSV und dem Bauordnungsrecht unterliegen. Soweit dies der Fall ist, können teilweise Anforderungen des Bauordnungs- oder sonstigen öffentlichen Rechts unzulässig sein. Da die Errichtung von WEA nur insoweit **teilweise** einem **nationalen Genehmigungsverfahren entzogen** ist, als es um die Vorabprüfung von **Aspekten** geht, die **bereits Gegenstand der CE Kennzeichnung und der Konformitätserklärung** einschließlich deren Spezifikationen sind, sind Genehmigungsverfahren weiterhin zulässig, die sich auf nicht von der Maschinenrichtlinie abgedeckte Risiken beziehen, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 8 Entwurf der BauO LSA Novelle.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die **Konformitätsvermutung** von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Art. 7 Abs. 1 der MRL geführt ist, ist nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 Entwurf der BauO LSA Novelle ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – **einschließlich** der **Standicherheit** – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE Kennzeichnung reichen.

Fragen der Standicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile, die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen. Hinsichtlich des Inverkehrbringens und der daraus abgeleiteten Zuständigkeiten sind daher nach dem Entwurf der BauO LSA Novelle folgende Kombinationen denkbar:

Nach MRL in Verkehr gebracht	Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL	Bauaufsichtlich zu prüfen
Gondel	Gondel	Fundament und Turm
Gondel und Turm	Gondel und Turm	Fundament
Gondel und Turm und Fundament	Gondel, Turm und Fundament	Keine Prüfung erforderlich

Im bauaufsichtlichen Verfahren können nach dem Entwurf der BauO LSA Novelle keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. So könnte z. B. **nicht verlangt werden**, dass eine **WEA mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss**. Zulässig wären nach dem Entwurf der BauO LSA Novelle dagegen **Anforderungen**, die Auswirkungen auf die **Auswahl möglicher Windenergieanlagen** haben. So soll nach dem Willen des Landesgesetzgebers die Forderung denkbar sein, dass einer Ausbreitung eines

Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller das sicherstellt, sei ihm überlassen (bzw. dem Bauherrn bei der Auswahl des Anlagentyps oder ggf. ergänzender Maßnahmen).

Weiterhin strikt anzuwenden und zu prüfen sind bei der Zulassung von WEA die **§§ 6 (Abstandsflächen), 56 bis 63 (Aufbau und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden für WEA-Zulassung bzw. Beteiligung im BImSchG-Verfahren), 66 bis 74 (Erforderlichkeit der Einreichung von Antragsunterlagen, Nachbarbeteiligung, Gemeindliches Einvernehmen, etc.), 76 (Bauaufsichtliche Zustimmung), 78 (Einstellung von Arbeiten), 81 (Bauzustandsanzeigen, Anzeige der Aufnahme der Nutzung) und 83 (Ordnungswidrigkeiten) BauO LSA**, siehe § 1 Abs. 2 Nr. 8 Satz 2 Entwurf der BauO LSA Novelle. Unabhängig vom Bauordnungsrecht sind auch alle weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften weiterhin einschränkungslos zu prüfen.

Kritisch ist zu betrachten, dass in der Praxis wohl regelmäßig Unklarheit darüber herrschen dürfte, wie die jeweilige Sachbearbeiter*innen der Unteren Baugenehmigungsbehörden die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Nr. 8 Entwurf der BauO LSA Novelle auszulegen und anzuwenden haben. Welcher Bestandteil der WEA ist oder ist nicht zu prüfen? Welche Regelungen sind anwendbar? Welche Unterlagen müssen vorgelegt werden? Bauordnungsrecht ist Gefahrenabwehrrecht. Insbesondere im Bereich Standsicherheit und Brandschutz ist vor dem Hintergrund der potenziellen Gefahren für Leben, Gesundheit und erhebliche Vermögenswerte zu befürchten, dass es zu **Doppelprüfungen** kommt und keine Vereinfachung und Beschleunigung der Zulassungsverfahren eintritt.

II. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für WEA

§ 2 Abs. 4 Nr. 2 Entwurf der BauO LSA Novelle ermöglicht die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens aus § 62 BauO LSA für WEA. Dies gilt innerhalb der Beteiligung der Unteren Bauaufsicht im Rahmen des weiterhin erforderlichen BImSchG-Verfahrens. Die Untere Bauaufsicht hat damit innerhalb ihrer Beteiligung am BImSchG-Verfahren „nur“ den eingeschränkten Prüfrahmen des § 62 BauO LSA zu berücksichtigen. Inwiefern hierdurch eine Vereinfachung und Beschleunigung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eintritt, bleibt abzuwarten. Insbesondere, da gem. § 62 Satz 3 BauO LSA § 65 unberührt bleibt. Hierbei handelt es sich um die Bestimmungen zur Standsicherheit. Die Standsicherheitsprüfung soll durch die unter I.) dargestellte teilweise Nichtanwendbarkeit der Anforderungen der BauO LSA auf Anlagenteile der WEA, soweit diese dem Anwendungsbereich der europäischen Maschinenrichtlinie (MRL) bzw. ab Januar 2027 der Maschinenverordnung bzw. der nationalen Maschinenverordnung (9. ProdSV) unterfallen, eigentlich im dargestellten Umfang entschlackt werden. Inwiefern hiermit umzugehen ist, lässt sich der BauO LSA Novelle zu diesem Zeitpunkt nicht entnehmen. An dieser

Stelle wären Klarstellungen im Gesetz und der Gesetzesbegründung hilfreich. Insgesamt handelt es sich bei der vorgesehenen Anwendbarkeit des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens aus § 62 BauO LSA auf WEA um eine positive gesetzliche Neuerung, die wir grundsätzlich begrüßen.

III. Ausweitung der Brandschutzanforderungen auf Elektrolyseure

Mit der Einführung des Begriffs der "Energiebereitstellung" in § 41 Entwurf der BauO LSA Novelle wird über die Erzeugung von Wärme hinaus auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von Brennstoffen erfasst. Die bestehenden Anforderungen aus § 41 BauO LSA werden auf Elektrolyseure ausgeweitet. Die Anforderungen nach Abs. 1 bis 3 gelten nicht ausschließlich für das Aufstellen der Anlagen. Auch die Anlagen selbst müssen betriebssicher und brandsicher sein. Es handelt sich aus Sicht von JUWI um eine nachvollziehbare, zwingend notwendige und als neutral zu bewertende Anpassung der BauO LSA.

IV. Erhebung von Bauaufsichtsgebühren neben Gebühren anderer Gestattungsverfahren

§ 59 Abs. 2 Entwurf der BauO LSA Novelle wird in der Entwurfsfassung nur dahingehend geändert, dass die Verweisung auf die Baugebührenverordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung gelten soll. Für Anlagen, bei denen ein Gestattungsverfahren nach anderen Vorschriften durchgeführt wird und die Baugenehmigung, die Abweichung nach § 66 BauO LSA oder die Zustimmung nach § 76 BauO LSA einschließt, erhält die zuständige Bauaufsichtsbehörde für ihre Leistungen bereits nach altem Recht die Gebühren und Auslagen nach der Baugebührenverordnung.

In Sachsen-Anhalt sieht das allgemeine Kostenrecht damit vor, dass bspw. **neben** der vollen **BlmSchG-Gebühr zusätzlich** die volle **Gebühr der bauaufsichtlichen Prüfung** abgerechnet werden darf (siehe Anmerkungen zu Tarifstelle 1.1 bis 1.5 und 1.7 ALLGO LSA). Ähnlich ist die obergerichtlich bestätigte Kosten-Rechtslage in Brandenburg (OVG Berlin-Brandenburg, 4. März 2025, – 7 B 6/24 –) und Niedersachsen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 29. Juli 2019 – 12 LA 1/19 –). Im Gegensatz dazu berechnet beispielsweise Nordrhein-Westfalen nur die jeweils höhere Gebühr, also entweder die Gebühr für das bundesimmissionsschutzrechtliche oder für das bauaufsichtsrechtliche Verfahren (Ergänzende Regelung zu den Tarifstellen 4.6.1.1.1 bis 4.6.1.1.3). Es werden also die BlmSchG-Gebühr und die Baugenehmigungsgebühr verglichen und nur die jeweils höhere Gebühr wird im Kostenbescheid für die WEA angesetzt. Hessen berechnet regelmäßig nur die BlmSchG-Gebühr nach Investitionssumme gem. Nr. 15112 Verwaltungskostenverzeichnis der VwKostO-MLU (= 1,5 % der Investitionssumme).

Insofern schlagen wir die **Anpassung** der Baugebührenverordnung LSA in der laufenden BauO LSA Novelle insoweit vor, dass in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für WEA **keine Gebühr** für das nach § 13 BImSchG einkonzentrierte Baugenehmigungsverfahren für die WEA erhoben wird. Als vermittelnde Lösung schlagen wir die Anpassung der Baugebührenverordnung LSA in der laufenden BauO LSA Novelle insoweit vor, dass in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für WEA nur eine **reduzierte Gebühr** für das nach § 13 BImSchG einkonzentrierte Baugenehmigungsverfahren für die WEA erhoben wird. Eine Möglichkeit wäre das „Modell NRW“: Es werden die BImSchG-Gebühr und die Baugenehmigungsgebühr verglichen und **nur die jeweils höhere Gebühr** wird im Kostenbescheid für die WEA angesetzt. Je nach politischer Umsetzbarkeit bedürfte es der Aufhebung oder der Anpassung der Anrechnungsvorschrift in der Baugebührenverordnung für WEA, ggf. über einen Verweis im o.g. Kostentarif.

V. Verfahrensfreistellungen für Solaranlagen im Geltungsbereich von bestimmten städtebaulichen Satzungen

§ 60 Abs. 1 Nr. 3c) Entwurf der BauO LSA Novelle bestimmt, dass Solaranlagen im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung bzw. einer örtlichen Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, verfahrensfrei sind, wenn die Anlagen den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen.

Bei der baurechtlichen Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht Sachsen-Anhalt somit begrüßenswerte Vereinfachungen für Solaranlagen jedenfalls im Geltungsbereich von qualifizierten angebots- und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Dies ergibt sich unserer Auffassung nach aus dem Wortlaut des § 60 Abs.1 Nr. 3c) Entwurf der BauO LSA Novelle, wonach es sich um Bebauungspläne handeln muss, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthalten (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Die Solaranlagen dürfen den Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen, sind also auf ihre Vereinbarkeit mit den im Bebauungsplan aufgestellten Parametern (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) zu überprüfen. Unklar ist, ob das auch für einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB gilt. Aus unserer Sicht ist dies nicht sinnvoll und sollte durch entsprechenden Verweis auf § 30 Abs. 1 BauGB in der Regelung auf qualifizierte Bebauungspläne beschränkt bleiben.

Da § 60 Abs. 1 Nr. 3 c) Entwurf der BauO LSA Novelle Solaranlagen verfahrensfrei stellt, obliegt es allein der Vorhabenträgerin, diese Prüfung vorzunehmen und ihre Einhaltung bei Zweifeln ggf. in einem anschließenden Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren durch Vorlage von entsprechenden Dokumenten darzulegen und

zu beweisen. Die formelle Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen Anforderungen. Mangels überprüfender Unterer Bauaufsichtsbehörde kann die augenscheinliche Erleichterung damit im Ergebnis zu einem erhöhten Überprüfungs-, Koordinations- und Dokumentationsaufwand und zur Abstimmung mit andere Fachbehörden für die Vorhabenträgerin führen. Ggf. sind zusätzliche Genehmigungen einzuholen. Insofern ist die Verfahrensfreistellung für Solaranlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zwar grundsätzlich positiv, allerdings nicht unkritisch in der Umsetzung zu bewerten.

VI. Verfahrensfreistellung für Elektrolyseure bei Eigenverbrauch in baulicher Anlage von integrierten Wasserstoffanlagen und Wasserstoffspeichern von $X \leq 20$ kg

§ 60 Abs. 1 Nr. 3e) Entwurf der BauO LSA Novelle stellt Anlagen zur Wasserstoff-erzeugung verfahrensfrei, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden. Von der Freistellung sollen nach dem Willen des Gesetzgebers dabei auch Anlagen der Quartiersversorgung umfasst sein. Nicht freigestellt werden soll laut der Gesetzesbegründung die Wasserstoffproduktion zum Zwecke des Verkaufs oder der stofflichen Verwendung. Ob die Neuregelung damit einen relevanten praktischen Nutzen für die gewerbliche bzw. industrielle Geschäftstätigkeit von Projektentwicklerin hat, dürfte kritisch im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu hinterfragen sein.

§ 60 Abs. 1 Nr. 3f) Entwurf der BauO LSA Novelle ergänzt die Verfahrensfreistellung von Elektrolyseuren zum Eigenverbrauch. Demnach sind Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte der Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind und die Speichermenge 20 kg nicht übersteigt, auch verfahrensfrei. Zur Wasserstofferzeugung mittels Elektrolyseur werden Brennstoffzellen und Wasserstoffspeicher benötigt. Für diese gelten laut der Gesetzesbegründung abhängig von der Größe bereits Freistellungen für Brennstoffzellen als Teil der Technischen Gebäudeausrüstung gem. § 60 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA und für Speicher als ortsfeste Behälter bis 6 m³ gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 6 a) BauO LSA. Mit der Ergänzung in Absatz 1 Nr. 3f) sollen integrierte Wasserstoffanlagen (bspw. Solar-Wasserstoff-Systeme oder Brennstoffzellenheizgeräte mit Reformer) einschließlich ihrer Speicher von der Genehmigungspflicht freigestellt werden. Die zulässige Speichermenge ist dabei auf einen haushaltsüblichen Maßstab begrenzt.

Grundsätzlich ist die Verfahrensfreistellung positiv zu bewerten. Mangels Anwendbarkeit auf die Wasserstoffproduktion im industriellen Maßstab dürfte ihre Relevanz für Industrie und Gewerbe überschaubar sein.

VII. Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB

§ 61 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 b) Entwurf der BauO LSA Novelle bestimmt, dass die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Außenbereich entlang von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen keiner Baugenehmigung mehr bedürfen. Die Genehmigungsfreistellung der Errichtung und Änderung von im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB privilegierten Solaranlagen gilt nach § 61 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauO LSA nur, wenn die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

Der Bauherr oder die Bauherrin hat weiterhin nach § 61 Abs. 3 Entwurf der BauO LSA Novelle die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde bzw. beim Landkreis begonnen werden. Teilt die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn oder der Bauherrin vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und die Gemeinde eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf der Bauherr oder die Bauherrin mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen.

Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 kann gem. § 61 Abs. 4 Entwurf der BauO LSA Novelle insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn oder der Bauherrin die vorgelegten Unterlagen zurückzugeben und leitet die Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter. Hat der Bauherr oder die Bauherrin bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine oder ihre Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

Die grundsätzlich positiv zu bewertende Genehmigungsfreistellung für Solaranlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB entbehrt nicht von der Einhaltung materieller Vorschriften des Baurechts. Diese sind einzuhalten und von der Vorhabenträgerin zu überprüfen. Hierbei ist der umfangreiche Verweis auf diverse einzuhaltende bauordnungsrechtliche Vorschriften in § 61 Abs. 5 BauO LSA zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen zur Standsicherheit, die Vorlage aller für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen), die etwaige Prüfung bautechnischer Nachweise, unter

anderem zur Standsicherheit, die Anzeige des Baubeginns und weiterer Verfahrensanforderungen.

Mangels abschließender Ausfertigung einer Genehmigung ist hierbei ein erhöhter Sorgfaltsmaßstab anzuwenden, der etwaige Kosten- und Zeitgewinne wieder aufheben könnte. Darüber hinaus sind ggf. zusätzlich zur Baugenehmigung erforderliche Genehmigungen selbstständig einzuholen und Verfahren ohne verfahrensleitende Koordination der Baugenehmigungsbehörde zu führen. Regelmäßig wird jedenfalls die naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 17 Abs. 3 BNatSchG erforderlich sein. Ohne Vorhandensein einer physischen Baugenehmigung dürften manche Unternehmen keine Investitionsentscheidungen treffen. Die Auswahloption nach § 61 Abs. 4 Satz 5 ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, verbleibt den Bauherren und Bauherrinnen. Ob sich die Regelung damit im Ergebnis vor- oder nachteilhaft auf die Geschäftstätigkeit von Vorhabenträgerinnen auswirkt, ob sie angewandt wird oder Vorhabenträgerinnen lieber freiwillig ein Genehmigungsverfahren durchführen, ist kritisch zu hinterfragen und bleibt abzuwarten. **Sinnvoll erscheint uns, dass weiterhin die Option der freiwilligen Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens gem. § 61 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA erhalten bleibt, die in der aktuellen Entwurfsfassung gestrichen werden soll.**

VIII. [Genehmigungsfreistellung für Repowering von EE-Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans](#)

§ 61 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Entwurf der BauO LSA Novelle normiert, dass unter den Voraussetzungen des § 61 Abs. 2 BauO LSA die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Repowering) keiner Baugenehmigung bedarf. Die Änderung dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 6 der RL (EU) 2018/2001, wonach das Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch ein vereinfachtes, zügiges Verfahren erleichtert werden soll. Durch die Änderung wird die Genehmigungsfreistellung auch für das Repowering von Anlagen ermöglicht, die Sonderbauten sind, soweit die sonstigen Voraussetzungen des § 61 Abs. 2 BauO LSA erfüllt sind. Das betrifft laut der Gesetzesbegründung vorrangig Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30m.

Hier ist allerdings kritisch anzumerken, dass WEA regelmäßig im Außenbereich und/oder in regionalplanerisch ausgewiesenen Windenergiegebieten vorzufinden sind. Nur in geringerem Umfang befinden sich WEA im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Anwendungsbereich der Norm erscheint insofern fraglich. Zu beachten ist auch, dass die geplante Genehmigungsfreistellung nicht für das bundesimmissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren gelten kann, da die Genehmigungsbedürftigkeit, unter anderem von WEA, in der 4. BImSchV unabhängig

vom landesrechtlichen Bauordnungsrecht geregelt ist. Auch insofern ist der Mehrwert der Genehmigungsfreistellung fraglich. Sie mag jedoch im Bereich des Repowering von Solaranlagen (sog. Revamping) in einem gewissen Umfang zur vom Landesgesetzgeber angestrebten Entlastung der Unteren Bauaufsichtsbehörden beitragen. Solaranlagen werden bisher regelmäßig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans geplant und verwirklicht. Insofern ist die Novelle der BauO LSA positiv zu bewerten.

Die Eigenverantwortung des Vorhabenträgers besteht bereits nach alter Rechtslage und dürfte durch die teils undurchdacht erscheinende Novelle keine weitere wesentliche Stärkung erfahren. Bereits jetzt liegen die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken bei den Bauherren als Verantwortliche im Sinne von § 51 BauO LSA. Auf die obigen Ausführungen zu den Vor- und Nachteilen der Genehmigungsfreistellung wird verwiesen.

IX. Einführung einer einheitlichen Stelle für Genehmigungsfreistellungen

Die Ergänzung des Hinweises auf § 68 Abs. 6 in § 61 Abs. 5 Satz 2 Entwurf der BauO LSA Novelle dient der Umsetzung des Artikels 16 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001, wonach eine Anlaufstelle zu bilden ist, die auf Wunsch des Bauherrn während des gesamten Verwaltungsverfahrens hinsichtlich aller erforderlicher Genehmigungen berät und unterstützt. Bei der Genehmigungsfreistellung handelt es sich im Wortsinn zwar nicht um eine Genehmigung. Bei sachgerechter Auslegung der Richtlinie (EU) 2018/2001 dürften aber alle Verwaltungsverfahren gemeint sein, die durchzuführen sind, um eine Anlage errichten und betreiben zu dürfen. Durch den ergänzenden Verweis auf § 68 Abs. 6 werden die für Genehmigungsverfahren geltenden Regelungen zur einheitlichen Stelle für die Genehmigungsfreistellung für entsprechend anwendbar erklärt.

Gegebenenfalls können durch die einheitliche Stelle einige der o. g. Nachteile der Genehmigungsfreistellung aufgehoben werden. Mangels weiterer Ausführungen dazu, wo die Anlaufstelle eingerichtet ist, wie sie ausgestattet ist, welche Kompetenzen sie hat und wie sie konkret auf das jeweilige Verfahren fördernd einwirken soll, sind die Auswirkungen dieser Neuerung derzeit nicht einzuschätzen. Die einheitliche Stelle, die im BImSchG-Verfahren bereits in § 10 Abs. 5a BImSchG etabliert ist, hat bisher – soweit ersichtlich – keine nennenswerte Anwendung in der Praxis gefunden.

X. (Fiktion der) Baugenehmigung für EE-Anlagen innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen

§ 62 Abs. 2 Entwurf der BauO LSA Novelle dient laut der Begründung des Landesgesetzgebers der Umsetzung von Artikel 16 Abs. 5 und 6 der Richtlinie (EU)

2018/2001, wonach das Genehmigungsverfahren für die dort genannten EE-Anlagen nicht länger als ein Jahr dauern darf. Nur in besonderen Fällen sei eine Verlängerung auf zwei Jahre möglich. Die Folge einer Fristüberschreitung wird in der Richtlinie (EU) 2018/2001 laut der Begründung des Landesgesetzgebers nicht geregelt. Eine in diesem Fall eintretende Genehmigungsfiktion entspricht nach Auffassung des Landes Sachsen-Anhalt der Konzeption des § 42a VwVfG LSA.

Es ist unklar, welche Anlagen von § 62 Abs. 2 Entwurf der BauO LSA Novelle erfasst sein sollen. Die Bezugnahme auf die veraltete Version des Artikel 16 Abs. 5 und 6 der Richtlinie (EU) 2018/2001 hätte zur Folge, dass nur Anlagen mit einer Stromerzeugungskapazität $X \leq 150$ kW (Artikel 16 Abs. 5 Richtlinie (EU) 2018/2001) und Repoweringvorhaben (Artikel 16 Abs. 6 Richtlinie (EU) 2018/2001) erfasst wären. Artikel 16 Abs. 5 und 6 der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der konsolidierten Fassung, zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 enthält keine Fristbestimmungen für EE-Anlagen. Diese sind jetzt in verschiedenen anderen Artikeln der Richtlinie geregelt, bspw. Art. 16a Abs. 1. Hier muss der Landesgesetzgeber entsprechend seinem gesetzgeberischen Willen nacharbeiten.

Dazu kommt die eher als gering einzuschätzende Praxisrelevanz für die Projektierung von WEA, da nach § 10 Abs. 6a Abs. 1 Satz 1 BImSchG innerhalb einer Frist von sieben Monaten, in vereinfachten Verfahren innerhalb einer Frist von drei Monaten, durch die verfahrensführende BImSchG-Behörde zu entscheiden ist. Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Genehmigungsbehörde holt hierzu gem. § 10 Abs. 5 Satz 1 BImSchG die Stellungnahmen der Behörden ein, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird. Hat eine zu beteiligende Behörde bei einem Verfahren zur Genehmigung einer Anlage innerhalb einer Frist von einem Monat keine Stellungnahme abgegeben, so ist davon auszugehen, dass die zu beteiligende Behörde sich nicht äußern will, soweit die zu beteiligende Behörde nicht in schriftlicher Form um eine einmalige Verlängerung um bis zu einem Monat bittet; wobei die Möglichkeit zur Verlängerung gilt nicht für Verfahren zur Genehmigung einer Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien oder einer Anlage zur Herstellung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien gilt. Der Anwendungsbereich der landesgesetzlichen Regelung ist damit derzeit im Wesentlichen unklar und bedarf der Überarbeitung.

[XI. Harmonisierung der BauO LSA mit geltendem Europarecht hinsichtlich der Anforderungen an bautechnische Nachweise für Fundament, Turm, Gondel](#)

Nach § 65 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 3 Entwurf der BauO LSA Novelle muss der Standsicherheitsnachweis bauaufsichtlich geprüft sein bei Fundamenten für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m, deren weitere Bestandteile dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG unterliegen.

Hintergrund dieser Regelung ist laut dem Landesgesetzgeber folgende nachvollziehbare Überlegung: Der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine ist bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt. Die Mitgliedstaaten haben – ohne weitere Prüfung – davon auszugehen, dass die Anforderungen der Richtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Es darf daher kein zusätzlicher Nachweis verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen. Soweit Windenergieanlage nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden, kann laut der Gesetzesbegründung kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden.

Zutreffend erläutert der Landesgesetzgeber, dass die Fundamente jedoch regelmäßig nicht Bestandteil der „Maschine Windenergieanlage“ sind und daher dem bauaufsichtlichen Regelwerk unterliegen. Da die Fundamente und die Verbindung der Windenergieanlagen mit den Fundamenten für die Standsicherheit der Gesamtanlage wesentlich sind, kann eine Überprüfung der Standsicherheit erforderlich sein. Die Höhe von 10 m als Untergrenze der Prüfpflicht wird gewählt, da diese Höhe bei Anlagen, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden, nach Satz 1 Nr. 2 Buchst. c für die Prüfpflicht maßgeblich wäre.

Werden Gondel, Turm und Fundament insgesamt nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht, kann laut der Gesetzesbegründung insgesamt kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden. Soweit der Turm nicht Bestandteil der Maschine ist, richtet sich die Prüfpflicht für Turm und Fundament laut der Gesetzesbegründung nach Satz 1 Nr. 2 Buchst. c. Hierbei dürfte es sich um eine Ungenauigkeit in der Zitierung handeln. Gemeint ist wohl § 65 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 c) BauO LSA.

Kritisch ist – wie oben auf Seite 3 bereits angemerkt – zu betrachten, dass in der Praxis wohl regelmäßig Unklarheit darüber herrschen dürfte, wie die jeweilige Sachbearbeiter*innen der Unteren Baugenehmigungsbehörden die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Nr. 8 Entwurf der BauO LSA Novelle auszulegen und anzuwenden haben. Welcher Bestandteil der WEA ist oder ist nicht zu prüfen? Welche Regelungen sind anwendbar? Welche Unterlagen müssen vorgelegt werden? Bauordnungsrecht ist Gefahrenabwehrrecht. Insbesondere im Bereich Standsicherheit und Brandschutz ist vor dem Hintergrund der potenziellen Gefahren für Leben, Gesundheit und erhebliche Vermögenswerte zu befürchten, dass es zu **Doppelprüfungen** kommt und keine Vereinfachung und Beschleunigung der Zulassungsverfahren eintritt. Eine Lösungsmöglichkeit wäre die noch spezifischere gesetzliche Klarstellung zum Umfang der Befreiung von den Anforderungen der BauO LSA.

[XII. Erleichterte Abweichung von Anforderungen der BauO LSA für EE-Anlagen](#)

§ 66 Abs. 1 Satz 1 Entwurf der BauO LSA Novelle macht aus der derzeitigen Ermessensentscheidung hinsichtlich der Abweichung von Anforderungen der BauO LSA eine „Soll-Vorschrift“. Damit wäre klargestellt, dass Abweichungen stets dann erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar sind. Diesem von der Rechtsprechung anerkannten intendierten Ermessen soll mit der begrüßenswerten Anpassung Rechnung getragen werden.

Durch die Schaffung des neuen Satzes 2 werden drei Regelbeispiele aufgenommen, die eine Vereinbarkeit mit den nach Satz 1 benannten Belange intendieren. Hiervon ist für die EE-Projektentwicklung die Nr. 2 relevant, wonach die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen insbesondere zulassen soll für Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien. In der Gesetzesbegründung wird ausdrücklich die Errichtung von Solarenergieanlagen als Regelbeispiel genannt. Nach Ansicht des Landesgesetzgebers werfen derartige Vorhaben in der Regel in nur untergeordnetem Maße bauordnungsrechtliche Belange auf. Ihnen sei daher vor dem Hintergrund der Ausbauziele für erneuerbare Energien und dem Pariser Übereinkommen ein entscheidendes Gewicht beizumessen. Die vorgeschlagene Anpassung kann sich insgesamt vereinfachend und beschleunigend auf den Ausbau der Erneuerbaren Energien auswirken und wird vollumfänglich begrüßt. Wünschenswert ist die Aufnahme eines weiteren Regelbeispiels Nr. 4, das die erleichterte Abweichung von Abstandsflächen für WEA ermöglicht. Dies sollte in der Gesetzesbegründung ebenfalls als Standard-Anwendungsfall der erleichterten Abweichung aufgegriffen werden, wenn die Abstandsflächenvorgaben grundsätzlich weiterhin auf WEA Anwendung finden sollen. Viele progressive Bauordnungen anderer Bundesländer sehen für WEA keine Abstandsflächen mehr vor, da WEA keine gebäudegleiche Wirkung haben und damit der Sinn und Zweck von Abstandsflächenvorschriften, Belichtung, Belüftung, Beschattung und Brandschutz zu gewährleisten, nicht mehr erreicht werden kann.

XIII. [Obere Bauaufsichtsbehörde als einheitlichen Stelle und Kontaktpunkt in EE-Verwaltungsverfahren](#)

Die mit § 68 Abs. 6 Entwurf der BauO LSA Novelle eingeführte einheitliche Stelle für EE-Verwaltungsverfahren, die im BImSchG-Verfahren bereits in § 10 Abs. 5a BImSchG etabliert ist, hat bisher – soweit ersichtlich – keine nennenswerte Anwendung in der Praxis gefunden. Auf die obigen Ausführungen zur einheitlichen Stelle bei Genehmigungsfreistellungen wird Bezug genommen. Das Gesagte gilt hier ebenfalls.

XIV. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zukünftig durch die zuständige Genehmigungsbehörde

Die Zuständigkeit für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens soll nach § 70 Abs. 1 Entwurf der BauO LSA Novelle zukünftig bei der für das jeweilige Genehmigungsverfahren zuständigen Genehmigungsbehörde und nicht mehr pauschal bei der Bauaufsichtsbehörde liegen. Diese Neuerung begrüßen wir im Hinblick auf die regelmäßig greifende Konzentrationswirkung von spezielleren Zulassungsverfahren – bspw. nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz – ausdrücklich.