



Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

Landkreis Potsdam-Mittelmark • Postfach 1138 • 14801 Bad Belzig

Übergabeeschreiben

Antragsteller



Untere Bauaufsichtsbehörde

Dienststelle: Fachbereich 4
Recht, Bauen, Umwelt, Kataster u. Vermessung
Fachdienst Technische Bauaufsicht
Potsdamer Straße 18a; 14513 Teltow
(keine Postanschrift)

Auskunft erteilt:



Telefon (Durchwahl)



Telefax



Aktenzeichen



Datum

12.2018

Vorhaben
Neubau



Grundstück

Geltow / Gemeinde Schwielowsee,

Gemarkung

Geltow

Geltow

Flur



Flurstück



BAUGENEHMIGUNG
nach § 72 BbgBO

Für das Bauvorhaben wird entsprechend Ihres Antrages nach § 72 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der heute gültigen Fassung die

BAUGENEHMIGUNG

Az-Nr.:



erteilt.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Das Bauvorhaben wird ohne Baufreigabe genehmigt.

5. Bei der Durchführung Ihres Bauvorhabens ist die Baustellenverordnung vom 10.06.1998 (BGBl. I S.1283) zu beachten. Darin wird u. a. gefordert, dass
- die Baustelle ab einem Umfang von mehr 30 Tagen und mehr als 20 gleichzeitig tätigen Arbeitnehmern oder mehr als 500 Personentagen dem Landesamt für Arbeitsschutz zwei Wochen vor ihrer Einrichtung anzukündigen ist;
 - ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen ist, falls die Baustelle anzukündigen ist oder gefährliche Arbeiten durchgeführt werden;
 - ein Koordinator unabhängig vom Umfang zu bestellen ist, falls auf der Baustelle mehrere Auftragnehmer tätig werden.

Um der im ersten Anstrich genannten Anzeigepflicht nachzukommen, genügt es, das im Internet (<http://bb.osha.de>) über "Praktische Lösungen" -> "Formulare" -> "Bauvorankündigung" erreichbare Formular zu öffnen, es am Computer vollständig auszufüllen, und anschließend - unter Verwendung der Schaltfläche "weiter" am Ende des Formulars und der gleichnamigen Schaltfläche auf der nächsten Seite - auf elektronischem Wege an das Landesamt für Arbeitsschutz zu übermitteln.

Weitere Informationen bezüglich der Baustellenverordnung können dem Merkblatt "Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen - Informationen für Bauherren, Arbeitgeber, Planer und Koordinatoren" entnommen werden, welches auch auf der o. g. Internetseite zu finden ist.

6. Ein Wechsel in der Person des Bauherrn, des Entwurfsverfassers oder Bauleiters vor der Fertigstellung der baulichen Anlage ist der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen, §§ 53, 54 und 56 BbgBO.
Es ist Sache des Bauherrn zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen, die den Anforderungen der §§ 54 und 56 BbgBO entsprechen.
Mit der Mitteilung über den Wechsel hat der Bauherr zugleich den Namen und die Anschrift des neuen Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers oder Bauleiters bekannt zu geben sowie die übrigen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen.
Die Mitteilung zum Wechsel des Bauherrn ist gleichzeitig vom neuen Bauherrn zu unterzeichnen.
7. Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) ist zu beachten, insbesondere die §§ 3 und 10.
8. Die Anforderungen an den Wärmeschutz nach DIN und die Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind zu beachten und einzuhalten.
Die Vorlage der bautechnischen Nachweise für das Bauvorhaben ist nicht erforderlich. Die bautechnischen Nachweise sind auf der Baustelle bereitzuhalten.
9. Für die Ausführung sind die mit dem Stempel "Gehört zum Bescheid" versehenen Bauvorlagen und Deckzeichnungen in den Plänen maßgebend.
10. Die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis vom [REDACTED], erstellt vom qualifizierten Tragwerksplaner [REDACTED], ist Bestandteil dieser Baugenehmigung.
11. Die Erklärung zum Brandschutznachweis vom [REDACTED] und die Erklärung zum Schallschutz vom [REDACTED], erstellt vom Bauvorlageberechtigten [REDACTED], sind Bestandteil dieser Baugenehmigung.
12. Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes „Wildpark-West“ der Gemeinde Schwielowsee OT Geltow, einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen, sind zu beachten und einzuhalten.
13. Sämtliches auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die Ableitung auf die Straße oder in andere öffentliche Anlagen ist unzulässig.
14. Die geplanten Geländeprofilierungen im Zuge der Baumaßnahme sind standsicher und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden. Nachbarbeeinträchtigungen sind zu vermeiden.

27. Der Bauherr hat mit der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise bzw. Bescheinigungen nach § 83 BbgBO und Baunebenrecht vorzulegen:

- den Energieausweis als Nachweis für die ordnungsgemäße Ausführung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (§ 16 EnEV),
- Im Zusammenhang mit einer ggf. notwendigen Geländeregulierung/Aufschüttung sind die Bestimmungen des § 12 Absatz 1 bis 3 sowie 9 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
Für Bodenmaterialien, die zur Geländeregulierung antransportiert werden sollen, ist die Schadlosigkeit, die Herkunft sowie die Menge gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Die chemische Untersuchung der Bodenmaterialien ist nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004; Parameterliste gem. Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5) durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind mit der Fertigstellungsanzeige des Bauvorhabens vorzulegen.

Eine bauliche Anlage darf gemäß § 83 Absatz 2 BbgBO nicht benutzt werden, wenn die beabsichtigte Nutzungsaufnahme nicht angezeigt wurde oder die erforderlichen Erklärungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt wurden.

Hinweis:

1. Wir sind verpflichtet, dem Finanzamt die Erteilung der Baugenehmigung mit Datum, das Bauvorhaben, das Baugrundstück, den Bauherrn und die Fertigstellung des Bauvorhabens mit Datum mitzuteilen.

B) BELANGE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE

Auflage:

1. Die mit dem Textbebauungsplan „Wildpark-West“ der Gemeinde Schwielowsee OT Geltow festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 [Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft] sowie gegebenenfalls Nr. 25 Baugesetzbuch (BauGB) [Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Pflanzen und Gewässern] sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise:

1. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee ist zu beachten. Für das Beseitigen, die wesentliche Veränderung oder für andere Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung von geschützten Bäumen führen können, ist die vorherige Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung notwendig.
2. Unabhängig von der Baumschutzsatzung ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Auf Antrag kann von diesen Verboten eine Befreiung erteilt werden. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Gemeindeverwaltung.
3. Sollten sich vor oder während der Bauarbeiten an oder in Bäumen (Höhlen, Spalten) und anderen Gehölzen Hinweise auf wildlebende Tiere der besonders oder der streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Großkäferarten etc.) einschließlich ihrer Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ergeben, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es gelten die Schutzvorschriften des § 44 (1) BNatSchG [artenschutzrechtliche Zugriffsverbote]. Bitte wenden Sie sich bei entsprechenden Hinweisen umgehend an die Untere Naturschutzbehörde.
4. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig im Sinne des § 69 BNatSchG oder strafbar im Sinne des § 71 BNatSchG und kann mit einer Geldbuße geahndet werden beziehungsweise wird mit Freiheitsstrafe oder Geldbuße bestraft.

Die Tarifstelle 5.2.2.2 gibt für Verwaltungsentscheidungen bei Waldumwandlungen nach § 8 LWaldG ein Gebührenrahmen von 100,- bis 10.000,- EUR vor. Innerhalb dieses Gebührenrahmens sind gemäß § 14 Abs.1 GebGBbg der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand, die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner zu berücksichtigen.

Bei der festzusetzenden Rahmengebühr obliegt es der vollziehenden Verwaltung, für eine Gleichbehandlung der Gebührenschuldner untereinander zu sorgen, indem im Einzelfall eine nach den gesetzlichen Bemessungskriterien § 14 Abs. 1 GebGBbg angemessene Gebühr bestimmt wird.

Dem wird nur eine Gebührenpraxis gerecht, die der Bandbreite der vom Gebüh-rentatbestand erfassten Amtshandlungen auf der Tatbestandsseite die durch den nach oben und unten geschlossenen Gebührenrahmen gebildete Gebührenskala auf der Rechtsfolgenseite zuordnet.

Dies bedeutet, dass dem Ansatz der Höchstgebühr auch ein besonders hoher Verwaltungsaufwand bzw. einen im Verhältnis zum Durchschnittsfall besonders hohen Wert der Amtshandlung voraussetzt.

Umgekehrt ist der Gebührenbetrag bei den Amtshandlungen mit dem geringsten praktisch vorkommenden Gewicht am unteren Rand des Rahmens zu orientieren, der Durchschnittsfall wird hingegen nur mit einer Gebühr aus seiner Mitte ange-messen gewichtet.

Im vorliegenden Fall ist von einem unterhalb des durchschnittlichen Verwaltungs-aufwandes (Fläche einfach erreichbar, einfacher Vollzug der Ortstermine, einfache Bestandesstrukturierung und der Aufwand zur Prüfung der erforderlichen Ersatzleistungen) und von einem unterhalb des durchschnittlichen Wertes der Amts-handlung auszugehen. Zur Gebührenermittlung wurden neben dem Verwaltungsaufwand (Ortstermine/Inaugenscheinnahme, Antragsprüfung, Prüfung der Genehmigungsfähigkeit, Ermittlung der besonderen Waldfunktionen, Kompensationsherleitung) die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert und der sonstige Nutzen heran gezogen. Als wirtschaftliche Wertsteigerung des betroffenen Flurstückes durch die Waldumwandlung von Rohbauland in Bauland (Wohnbaufläche) wurden die aktuellen Bodenrichtwerte der jeweiligen Gemeinde und die daraus resultierende Wertdifferenz prozentual gewichtet betrachtet. Die Bemessung berücksichtigte damit die örtlichen Gegebenheiten und die wert- und nutzensteigernden Auswirkungen bei Vollzug dieses Verwaltungsaktes. Daher wurde eine Gebühr von [REDACTED] erhoben. Diese festgesetzte Gebühr ist somit angemessen und erforderlich.

V. Hinweise:

Der Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung stellt auf den Beginn der Bau-maßnahme (z.B. Aushub der Baugrube) ab. Die Waldumwandlung gilt mit Bauzu-standsanzeige vor Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage gemäß § 83 BbgBO, hier also die zwei Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige ge-mäß § 83 Abs. 2 BbgBO bei der Baubehörde, als vollzogen.

Aus der Genehmigung nach § 8 LWaldG sind keine Haftungsansprüche gegen das Land Brandenburg abzuleiten.

Die Umwandlungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Diese Genehmigung lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

Die untere Forstbehörde behält sich vor, auf Antrag des Ersatzpflichtigen die Höhe der Sicherheitsleistung entsprechend dem Stand der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen anzupassen und neu festzusetzen. Der Antrag kann frühestens sechs Jahre nach Durchführungsbeginn der Ausgleichsmaßnahme gestellt werden. Die zu hinterlegende bzw. einzuzahlende Sicherheitsleistung verbleibt bis zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (als gesicherte Kultur) bei der unteren Forstbehörde. Auf Antrag des Ersatzpflichtigen mit dem dazugehörigen Nachweis der gesicherten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (hier die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung) kann die Sicherheitsleistung zurückgegeben werden. Das für die Kontrolle/Abnahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils notwendige werdende fortbehördliche Prüfverfahren ist nicht Bestandteil der für das Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung in Anwendung zu bringenden Gebühren, sondern unterliegt einer eigenständigen Gebührenfestsetzung zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Notwendigwerdens.

Ein Musterformular „Erklärung Bankbürgschaft“ lt. Anlage 7 der VV zu § 8 LWaldG kann beim Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam schriftlich abgefordert werden.