



Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa
Heinrich-Heine-Straße 1 - 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca)

Postzustellungsurkunde

Gemeinde Schmogrow-Fehrow

vertr. d. d. Amt Burg (Spreewald) /

Bórkowy (Błota)

- Amtsdirektor -

Herr Tobias Hentschel

Hauptstraße 46

03096 Burg (Spreewald)

Dezernat:

I

Fachbereich:

Bauordnung

Hausanschrift:

**Heinrich-Heine-Str. 1
03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca)**

Bearbeiter/in:

Frau Schröter

Telefon:

(03562) 986 16333

Telefax:

(03562) 986 16388

E-Mail:

bauordnungsamt@lkspn.de

Die E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher
Mitteilungen ohne Signatur und / oder Verschlüsselung

Forst (Lausitz)

02.12.2022

Aktenzeichen

01699-22-102

Grundstück

Schmogrow - Fehrow/Smogorjow-Prjawoz, Hauptstraße 7

Gemarkung

Fehrow

Fehrow

Flur

2

2

Flurstück

142/6

199

Vorhaben

Umbau eines Sportlerheimes zum multifunktionalen Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrranbau

Baugenehmigung

gemäß § 72 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

I. Sachentscheidung

1. Auf Ihren Antrag vom 30.08.2022 erteile ich Ihnen - unter Einschluss der für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidung - die Genehmigung, das o.g. Vorhaben entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Es handelt sich hier um den Umbau des Sportlerheims zu einem multifunktionalen Dorfgemeinschaftshaus mit Anbau einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr sowie Umkleide- und Sanitärräumen. Auch ist der Jugendclub für ca. 20 Personen und Lagerräume im Erdgeschoss des Anbaus vorgesehen. Der Bereich über den Umkleiden für die Feuerwehr ist 2-geschossig ausgebildet, das Obergeschoss soll als Lager genutzt werden. Des Weiteren soll ein neuer Eingangsbereich (Windfang) als Zwischenbau zwischen Sportlerheim und Fahrzeughalle entstehen.

2. Die Baugenehmigung schließt die nachfolgende Entscheidung ein:

- die widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis unter der Reg.-Nr. 70.2-01-603-010-22 zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser

Internet: www.landkreis-spree-neisse.de

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 75 SPN 00000076898
BIC: WELADED1CBN
IBAN: DE88 1805 0000 340 30000 86

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch den Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa finden Sie auf www.lkspn.de unter Datenschutz. Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen, senden wir Ihnen die Datenschutzinformation gern auch auf dem postalischen Weg zu.



Hierzu ergehen die Auflagen 13 - 22 sowie die Hinweise 12 - 15.

Art der Gewässerbenutzung:

Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser

Zweck der Gewässerbenutzung:

Niederschlagswasserableitung von 738 m² befestigter Dach- und 386,5 m² Stellplatzflächen in 03096 Fehrow, Hauptstr. 7 (Flur 2, Flurstücke: 142/6)

Umfang der Gewässerbenutzung:

Es können max. bis zu ~ 11,1 l/s Niederschlagswasser bei einem angenommenen Bemessungsregen mittels Sickermulde oder Sickerfläche über den Untergrund in das Grundwasser eingeleitet werden.

Beschreibung der Anlage zur Gewässerbenutzung:

Sickermulden gem. nachfolgender Auflistung

Sickermulde / Freifläche	Sickerrate [l/s]	Angeschl. Fläche	Größe angeschl. Fläche [m ²]
A 1	11,07	¼ Sportlerheim ½ Dorfgemeinschafts- haus und Verbindungsbau	204
A 2.1	0,3	¼ Sportlerheim ½ Verbindungsbau ½ Feuerwehr	178,5
A 2.2	0,23	Pflasterfläche Feuerwehruzufahrt ¼ Sportlerheim	386,5
A 3.1	0,058	½ Feuerwehr	101,5
A 3.2	0,072	½ Dorfgemeinschafts- haus	127
A 4	3,3	½ Sportlerheim	127

- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.
- Die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1, 6 Abs. 2 sowie 30 Abs. 2 BbgBO wird vorliegend durch die Eintragung der beiden Flurstücke 142/6 und 199 unter einer laufenden Nummer (187) im Grundbuch von Fehrow, Blatt 500 gewährleistet (vgl. Angabe im amtlichen Lageplan). Beide Flurstücke bilden somit ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne.
- Die Anforderungen des § 6 Abs. 2 BbgBO werden mittels Eintragung einer Baulast (Az: 02152-22) in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Spree-Neiße gesichert.



6. Die beantragte Abweichung von den zwingenden Vorschriften des § 34 Abs. 1 BbgBO auf der Grundlage von § 67 BbgBO ist nicht erforderlich. (notwendige Treppe)
7. Von den zwingenden Vorschriften des § 36 Abs. 1 BbgBO wird auf der Grundlage von § 67 BbgBO eine Abweichung zugelassen. (notwendiger Flur)
8. Für das Bauvorhaben besteht entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmogrow-Fehrow auf der Grundlage von § 87 Abs. 4 BbgBO ein notwendiger Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen. Diese sind auf dem Grundstück nachgewiesen.
9. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 9.160,00 € festgesetzt.
Auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 Pkt. 6 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) ist der Bauherr von der Gebührenzahlung befreit.

II. Antragsunterlagen

- Bauantrag sowie alle mit Sichtvermerk versehenen Bauvorlagen
- Brandschutznachweis Nr. 222111 des Ingenieur- und Sachverständigenbüro BIS, Schmidt & Salzmann GbR vom 29.08.2022
- Erklärung zum Brandschutznachweis nach § 14 Abs.1 BbgBauVorlV für Regelbauten der Gebäudeklasse 1 – 3 (Formular-Anlage 8.6)
- Erklärung zum Schallschutznachweis nach § 14 Abs.1 BbgBauVorlV (Formular-Anlage 8.7)

III. Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen)

Auflagen:

aus dem Bauordnungs- und Baunebenrecht

1. Der Zeitpunkt des Baubeginns ist spätestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten der Bauaufsichtsbehörde mit dem bekanntgemachten Formular (sh. Hinweise) schriftlich anzuzeigen. (§ 72 Abs.8 BbgBO)

Mit der Baubeginnanzeige sind nachfolgend genannte Prüfberichte, Bescheinigungen oder Erklärungen vorzulegen:

- Erklärung der Tragwerksplanerin/des Tragwerksplaners gemäß Kriterienkatalog nach § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BbgBO i.V.m. § 14 Abs.3 BbgBauVorlV (Formular-Anlage 8.1)
2. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage der baulichen Anlage, einschließlich lagemäßige Einordnung entsprechend dem mit Sichtvermerk versehenen amtlichen Lageplan vom 01.09.2022 ist der Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen nach Baubeginn durch Vorlage einer Einmessungsbescheinigung nachzuweisen.



Die Einmessung ist durch eine behördliche Vermessungsstelle, die zur Liegenschaftsvermessung befugt ist, oder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einen Vermessungsingenieur durchzuführen (§ 72 Abs. 9 BbgBO)

Wird der Nachweis der Bauaufsichtsbehörde nicht fristgerecht vorgelegt, ist das eine Ordnungswidrigkeit nach § 85 Abs.1 Nr. 2 BbgBO und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

3. Die abzureißenden Bestandsgebäude sind unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten, jedoch höchstens fünf Tage vorher, durch eine naturschutzfachlich kundige Person eingehend auf das Vorkommen von wildlebenden bzw. besonders geschützten Tierarten sowie deren Fortpflanzungs-, Ruhe- und Lebensstätten zu kontrollieren.

Die Durchführung der Kontrolle ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung vorzulegen.

Sollten wildlebende bzw. besonders geschützte Tierarten sowie deren Fortpflanzungs-, Ruhe- und Lebensstätten aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

4. Als Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen auf ca. 150 m² ist eine Ausgleichspflanzung auf o.g. Grundstück vorzunehmen. Die Artenauswahl und Standorte sind vor Beginn der Pflanzarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Es sind drei einheimische, standortgerechte Laubbäume mit Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen. Alternativ können je zu pflanzendem Baum zehn einheimische, standortgerechte Laubsträucher mit Pflanzqualität Containerware oder 2x verpflanzt mit Ballen, min. 3-triebig, Pflanzhöhe 80 – 100 cm gepflanzt werden.

Pflanzarbeiten sind unter Berücksichtigung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) durch ein Fachunternehmen auszuführen.

Für die zu überbauenden Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Fehrow sind die grünordnerischen Festsetzungen der Satzung zu beachten.

5. Die Anpflanzung der Gehölze ist der unteren Naturschutzbehörde spätestens zur Nutzungsaufnahme nachzuweisen.
6. Es ist eine Fertigstellungspflege gem. DIN 18918 sowie eine Anwuchs- und Erhaltungspflege gem. DIN 18919 für den Zeitraum von mindestens drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Pflanzung zu gewährleisten. In diesem Zeitraum abgehende Gehölze sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und gleichwertig zu ersetzen.
7. Die Nachweise der ordnungsgemäßen Entsorgung angefallener Abfälle, auch aus den vorherigen Rückbaumaßnahmen sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens zur Fertigstellung der Baumaßnahme im Original zur Einsicht vorzulegen. Die Getrennthaltungs- und Verwertungspflichten für bestimmte Bau- und Abbruchabfälle gemäß §§ 3 ff. und 8 sowie der



Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflicht und deren Dokumentationspflichten gemäß § 9 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017 sind hierbei zu beachten und einzuhalten.

8. Der vorhandene Boden ist gemäß Baugrund-Gutachten der ifb GmbH vom 25.04.2022 horizontweise auszubauen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme abgeschoben, ausgebaut und entsorgt wird, ist gemäß der Technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Stand 05.11.2004 zu beproben und untersuchen zu lassen.
9. Die vorgesehene Maßnahme ist so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflichten gemäß §§ 4 (1), 7 Bundes-Bodenschutzgesetz). Nachfolgende Anforderungen sind bei den verschiedenen Einbauweisen zu beachten und nachweislich einzuhalten:
 - Bei Einsatz von Recyclingmaterialien (RC-Material) als Unterbau für die geplanten Gebäude sind die Grenzwerte der Kategorie Z0-Sand der LAGA- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil Boden einzuhalten.
 - Bei Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau für die vorgesehenen Verkehrsflächen sind die Grenzwerte der Kategorie Z 0* der LAGA- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil Boden einzuhalten.
10. Ein Einsatz von Recyclingmaterial nach den Anforderungen der LAGA M 20 darf nur bis zum 31.07.2023 erfolgen. Bei einem Baubeginn ab dem 01.08.2023 ist ein Einsatz von Ersatzbaustoffen (RC) aufgrund der Standortbedingungen i. V. m. den Einbauweisen nicht mehr zulässig.
11. Die jeweils zugehörigen Prüfberichte (Laborberichte und Probenahmeprotokolle) der Boden- und Recyclingmaterialien sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor der Entsorgung bzw. dem Einbau zur Prüfung zu übergeben.
12. Unter Beachtung der baulichen Veränderungen ist die Ausstattung des Objekts mit Feuerlöschern durch einen Sachkundigen zu überprüfen, fehlende Löscher sind zu ergänzen. Ein entsprechender Schriftsatz ist bei der Abnahme mit vorzulegen. (ArbStättV § 4 Abs. (3) i.V.m. Anhang Punkt 2.2 Abs. (1) und ASR A 2.2)

aus der wasserrechtlichen Erlaubnis

13. Die genehmigte örtliche Lage, die Art, der Zweck und der Umfang der Gewässerbenutzung sind einzuhalten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers darf nur auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Ein Abfließen des anfallenden Niederschlagwassers auf benachbarte Grundstücke oder auf die angrenzende öffentliche Straße ist nicht zulässig und muss sicher verhindert werden.
Bei Inanspruchnahme nicht eigener Grundstücksbereiche sind die Zustimmungen der Eigentümer vor Baubeginn einzuholen.



14. Als Grundlage für Planung und Ausführung der Niederschlagsentwässerung mit Einleitung ins Grundwasser sind die Wertungen der Baugrunduntersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ des DWA-Regelwerkes, Ausgabe April 2005 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten und einzuhalten.
15. Unter Berücksichtigung möglicher, jahreszeitlich bedingter Grundwasserspiegelschwankungen ist die Speicherkapazität der Versickerungsmulde so festzulegen, dass ein ausreichendes Aufnahmevermögen bei starken und länger andauernden Niederschlagsereignissen, nach Frostperioden und bei höheren Grundwasserständen gewährleistet ist.
16. Die Versickerungsmulde ist innerhalb der Nebenanlagen so zu gestalten, dass eine gleichmäßige Verteilung des eingeleiteten Niederschlagswassers und damit eine maximale Ausnutzung der zum Ansatz gebrachten Versickerungsfläche gesichert werden.
17. Die Mulden sind regelmäßig zu unterhalten. Der Umfang, Art und Häufigkeit der Unterhaltung ist aus der Tabelle zu entnehmen:

Maßnahme	Häufigkeit	Bemerkung
Mahd	bei Bedarf; mind. jährlich	Mähgut entfernen
Entfernen von Laub und Störstoffen	im Herbst und bei Bedarf	
Wiederherstellung der Durchlässigkeit	bei Bedarf	Vertikutieren, Schälen, Boden austauschen
Verhindern von Auskolkung	beim Bau und bei Bedarf	Steinschüttung, Pflasterung, widerstandsfähige Vegetation im Zulaufbereich

18. Der Gewässerbenutzer hat die Fertigstellung der Entwässerungsanlagen zur Abnahme spätestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Für die Entwässerungsanlagen sind der unteren Wasserbehörde Bestandsunterlagen (Bestandspläne mit Angaben zu Abmessung, Tiefenlage, eingebautem Material und Abstand zum Grundwasserspiegel) in einfacher Ausfertigung zu übergeben.
19. Die der Entwässerung dienenden Versickerungsanlagen sind durch den Bauherrn/Gewässerbenutzer zu unterhalten. Durch regelmäßige Räumungs- und Instandhaltungsarbeiten der Versickerungsanlagen ist die ständige schadlose und ungehinderte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.



20. Der Gewässerbenutzer ist verpflichtet, seine wasserwirtschaftlichen Anlagen ordnungsgemäß instand zu halten, nach Betriebs- und Bedienungsanleitungen zu betreiben und ihre ständige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.
21. Der Gewässerbenutzer hat bei Havarien oder Störungen, die nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einzuleiten und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
22. Ein möglicher Wechsel des Gewässerbenutzers ist der unteren Wasserbehörde zur Umschreibung dieser wasserrechtlichen Erlaubnis anzuzeigen.

IV. Begründung

Der Landkreis Spree-Neiße ist als untere Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung über den Bauantrag sachlich und örtlich zuständig (§§ 57,58 BbgBO).

Die Baugenehmigung war zu erteilen, da ihr öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 72 Abs.1 Satz 1BbgBO).

zur Sachentscheidung Pkt. 2), den Auflagen 13 – 22 und den Hinweisen 12 – 15 (wasserrechtliche Erlaubnis)

Das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser soll über die Dachentwässerung zu Sickermulden oder Sickerflächen geleitet und dort versickert werden. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird gemäß den §§ 8, 9, 10, 54, 55 und 57 Wasserhaushaltsgesetz sowie den §§ 28, 29 und 65 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) erteilt.

Entscheidungsgrundlage:

Ermittlungs- und Berechnungsbogen zur erforderlichen Größe der Versickerungsmulde IB Bärmann & Partner v. 29.09.2022, Sickernachweis mit Entwässerungsschema

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 4 des WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die in der Erlaubnis aufgeführten Nebenbestimmungen sind erforderlich, um nachteilige Wirkungen für das Wohl der Allgemeinheit zu verhüten oder auszugleichen und um sicherzustellen, dass die der Gewässerbenutzung dienenden Anlagen nach den jeweils hierfür in Betracht kommenden allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben werden (§ 28 BbgWG).

zur Sachentscheidung Pkt. 7 (Abweichung notwendiger Flur)

Gemäß § 67 Abs. 1 BbgBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Bauordnung zulassen, wenn dies unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Gemäß Brandschutznachweis Nr. 222111 des Ingenieur- und Sachverständigenbüro BIS, Schmidt & Salzmann GbR vom 29.08.2022 ist eine Abweichung von § 36 Abs. 1 BbgBO bzgl. eines notwendigen Flurs notwendig.

Gemäß § 36 Abs. 1 BbgBO müssen Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind u.a. nicht erforderlich innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² BGF.

In der Nutzungseinheit Sportlerheim (BGF 247 m²) sind Aufenthaltsräume vorhanden. Hier soll aus funktionalen Gründen auf die Ausbildung notwendiger Flure verzichtet werden.

Brandschutztechnische Bedenken bestehen nicht, da die Nutzungseinheit ebenerdig ist, mehrere direkte Ausgänge ins Freie vorhanden sind und es mehrere Rettungsfenster gibt, wodurch die Rettungswege aus dieser Nutzungseinheit sehr kurz sind. Zudem werden wirksame Löscharbeiten ermöglicht.

Eine nachteilige Betroffenheit der geschützten nachbarlichen Belange ist durch die beantragte Abweichung ebenfalls nicht erkennbar.

Die Abweichung war zu erteilen, da die im § 67 Abs. 1 BbgBO benannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

zu Auflage 1

Die Anzeige des Baubeginns wurde beauftragt, damit die Behörde bei Unvollständigkeit der zu Baubeginn noch zu erbringenden Genehmigungen und Nachweise die sich hieraus ergebenen notwendigen Maßnahmen einleiten kann.

zu Auflage 2

Bei Ihrem Bauvorhaben kommen die entstehenden Abstandsflächen in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu liegen.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Abstände zur Grenze sowie die Tiefe der Abstandsfläche eingehalten werden, wurde die Einmessung beauftragt.

zu den Auflagen 3 – 6

Der Antragsteller beabsichtigt Umbau eines Sportlerheimes zum multifunktionalen Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrraum auf o.g. Grundstück.

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens sollen Bestandsgebäude abgerissen und mehrere Bäume gefällt werden. Es handelt sich dabei um Nadelbäume. Die Bäume sind auf Grundlage von § 2 Abs. 3 lit. a der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (BSV LKSPN) nicht geschützt. Die Erteilung einer Genehmigung zur Baumfällung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.



Der Landkreis Spree-Neiße ist gem. § 30 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) untere Naturschutzbehörde und als solche gemäß § 30 Abs. 2 BbgNatSchAG für den Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des BbgNatSchAG zuständig.

Die untere Naturschutzbehörde ist für Entscheidungen und die Festlegung von Maßnahmen gem. §§ 17 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 7 Abs. 1 BbgNatSchAG und §§ 39, 44 BNatSchG i.V.m. § 1 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) und § 3 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) sachlich und örtlich zuständig.

Die Nebenbestimmungen werden auf der Grundlage von § 36 Abs. 2 VwVfG erteilt, um sicherzustellen, dass die einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

In den abzureißenden Bestandsgebäuden kann es zum Auffinden von besonders geschützten und wildlebenden Tierarten bzw. ihrer Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Eine Tötung von Tieren bzw. Zerstörung oder Beeinträchtigung der Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei allen wildlebenden und geschützten Tieren grundsätzlich ohne vernünftigen Grund ganzjährig untersagt. (§§ 39 und 44 BNatSchG).

Sollten besonders geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten betroffen sein, ist für deren Umsetzung bzw. Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise innerhalb der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Fehrow, sodass für diesen Bereich die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten sind.

Ein Teil des Vorhabens (Stellplätze, Zuwegung) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Für diesen Bereich wurde bei Satzungsbeschluss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht abgearbeitet, sodass hierfür im Rahmen der Zulassung noch Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind.

Mit Errichtung von Stellplätzen und Zuwegungen auf o.g. Grundstück wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt bzw. nachhaltig verändert. Das Vorhaben unterliegt somit den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Errichtung von Stellplätzen und den dazugehörigen Zuwegungen werden ca. 150 m² Boden neuversiegelt.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Die Auflage 4 stellt sicher, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft ein angemessener Ausgleich erbracht wird.

Die Überschreitung der Baufeldgrenze ist naturschutzfachlich vertretbar. Die zusätzlich entstehenden, nicht vorab geplanten Belastungen des Schutzgutes Boden, können durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden.

Die Festlegung von Pflanzqualitäten ist erforderlich, um einen zeitnahen Ausgleich für die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes sicherzustellen und sofort für die Natur zur



Verfügung stehende Strukturen herzustellen. Die Festlegung von Pflanzqualitäten liefert darüber hinaus Maßstäbe, die zur Kontrolle und Abnahme der

Pflanzung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich sind. Die festgelegten Pflanzqualitäten sowie die Höhe der Ausgleichspflanzung entsprechen der ortsüblichen Verfahrensweise in vergleichbaren Fällen und sind nach Abwägung des Interesses des Antragstellers und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt zumutbar und verhältnismäßig.

Die Auflage 5 stellt sicher, dass die untere Naturschutzbehörde Kenntnis von der Nutzungsaufnahme erhält und die entsprechenden naturschutzfachlichen Kontrollen und Abnahmen vornehmen kann.

Neugepflanzte Gehölze müssen nach erfolgter Pflanzung gepflegt werden, um die Chancen des Anwachsens zu erhöhen und eine dauerhafte Etablierung der Anpflanzung mit Selbsterhaltungsfunktion sicherzustellen.

Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen sind unabhängig von deren Stammumfängen und Höhe dauerhaft gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 BSV LKSPN geschützt.

Gem. § 4 Abs. 1 BSV LKSPN ist der Eigentümer verpflichtet, geschützte Landschaftsbestandteile dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 BSV LKSPN sind gepflanzte Bäume und Sträucher zu ersetzen, wenn sie bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach erfolgter Pflanzung nicht angewachsen sind.

zu den Auflagen 7 – 11

Bauherren sind verpflichtet, anfallende Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen und eine schadlose Verwertung von mineralischen Abfällen (Recyclingmaterialien) sicherzustellen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist gemäß § 42 (1) Satz 2 und (2) Satz 2 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die zuständige Behörde der allgemeinen Überwachung der Verwertung und Beseitigung von Abfällen gemäß § 47 (3) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 i. V. m. Nr. 1.23.1 der Anlage zu § 1 der Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes (AbfBodZV) in der aktuellen Fassung.

Die Beprobung der Bodenmassen gemäß Tab. II 1.2-2/3 der Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen ist geeignet, um eine Beurteilung des Stoffgehaltes vornehmen und den daraus resultierenden Entsorgungsweg gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz festzulegen zu können. Eine Untersuchung des anfallenden Bodens wurde im Zuge des Baugrundgutachten nicht durchgeführt.

Die Einhaltung der Grenzwerte Z 0-Sand der Technischen Regeln der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil Boden für anzuliefernde Recyclingmaterialien im Zuge des Gebäudeneubaus stellt sicher, dass keine Schadstoffe in den Boden und das Grundwasser gelangen. Das Baugrundgutachten weist für den Neubau einen Grundwasserflurabstand von 1,60m -1,70m u GOK aus. Bei Beachtung der angegebenen Einbautiefen ist nicht auszuschließen, dass der Schüttkörper temporär ins Grundwasser reicht.



Zur Herstellung der Park- und Verkehrsflächen ist eine wasserdurchlässige Bauweise geplant. Die Begrenzung der Zuordnungsklasse Z 0* für den Einsatz mineralischer Abfälle stellt sicher, dass aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände keine Schadstoffanreicherung im Boden und Grundwasser erfolgen kann. Das zu bebauende Grundstück lässt aufgrund der bisherigen Nutzung keine Verunreinigung des unterlagernden Bodens vermuten.

Eine Verwertung von mineralischen Abfällen ist auch dann nicht schadlos, wenn durch den Einbau einer höheren Verwertungsklasse eine Verschlechterung des Ist-Zustandes am Einbauort hervorgerufen wird.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei dem Landrat des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa, Heinrich-Heine-Straße 1 in 03149 Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca) einzulegen.

Wird der Widerspruch in elektronischer Form erhoben, ist der Widerspruch unter Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur über das besondere elektronische Behördenpostfach des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa einzulegen.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind die besonderen technischen Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter „<https://www.lkspn.de/datenschutz.html>“ aufgeführt sind. Die Einlegung eines Widerspruchs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Im Auftrag

Rubin
SGL techn. Bauaufsicht

Hinweise

1. Diese Genehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn, § 72 Abs.4 BbgBO. Sie wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. (§ 72 Abs.5 BbgBO)
2. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheides 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. (§ 73 Abs.1 BbgBO)
3. Der Widerspruch eines Dritten gegen die Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung, § 212a BauGB. Auf Antrag kann das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise anordnen. (§ 80 Abs.5 VwGO)



4. Die nach der BbgBO vorgeschriebene Anzeige des Baubeginns Ihres Vorhabens können Sie unter Verwendung der veröffentlichten Vordrucke an folgende E-Mail-Adresse senden: bauordnungsamt@lkspn.de
5. Die für die Anzeige des Baubeginns und der Aufnahme der Nutzung der Anlage vorgeschriebenen Formulare können Sie sich im Internet unter folgender Adresse herunterladen: <http://www.lkspn.de> unter „Bürgerservice – Formular- und Antragservice – Fachbereich: Bauordnung (63) – technische Bauaufsicht“
6. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgBO ist auf der Baustelle für die Zeit von Baubeginn bis Fertigstellung ein Baustellenschild aufzustellen. Verantwortlich hierfür ist der Bauherr. Größe und Art des Baustellenschildes sind freigestellt. Die darauf enthaltenen Angaben (Bezeichnung des Bauvorhabens sowie Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten) müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.
7. Die Nutzung des Gebäudes darf erst erfolgen, wenn es selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 83 Abs. 2 Satz 3 BbgBO).
8. Die Feuerstätte darf gem. § 83 Abs. 2 Satz 4 BbgBO erst in Nutzung genommen werden, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger den Anschluss der Feuerstätte und die Benutzbarkeit der Abgasanlage bescheinigt hat.
9. Der Bauherr und seine Rechtsnachfolger sollen die Baugenehmigung und die Bauvorlagen sowie die Prüfberichte von Prüfsachverständigen und der Bauaufsichtsbehörde, sofern erforderlich auch die Bescheinigungen von Prüfsachverständigen, bis zur Beseitigung der genehmigten baulichen Anlage aufbewahren (§ 16 BbgBauVorIV).
10. Mit Anzeige der Nutzungsaufnahme ist der Bauaufsichtsbehörde mittels einer Erfüllungserklärung nachzuweisen, dass die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden (§ 92 des Gebäudeenergiegesetzes [GEG]). Diese Erfüllungserklärung ist mit Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.
11. Bei der Durchführung Ihres Bauvorhabens sind zwingend die §§ 5, 7, 12 und 13 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes [GEIG] zu beachten.

Hinweise der unteren Wasserbehörde

12. Der Umfang der Gewässerbenutzung erstreckt sich ausschließlich auf die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen des Vorhabenbereiches wie unter dem Punkt „Umfang der Gewässerbenutzung“ beschrieben. Bei Veränderungen gegenüber den dem Antrag auf Erteilung dieser Erlaubnis zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis ungültig
13. Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Grundwasserabsenkungen, Abwassereinleitungen) bedürfen gemäß § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes



zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis, sofern sie nicht bereits mit der Baugenehmigung geregelt wurden.

14. Die mit der Baugenehmigung erteilte wasserrechtliche Erlaubnis 70.2-02-603-010-22 zur Versickerung von Niederschlagswasser steht gemäß § 5 WHG unter dem Vorbehalt, dass nachträglich Anforderungen zur technologischen Nachrüstung der Anlage an den gesetzlich festgeschriebenen Stand der Technik (§ 7 a WHG) und an die Beschaffenheit einzubringender oder einzuleitender Stoffe gestellt werden können.
15. Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 56 BbgWG 1 Monat vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

16. Auflagenerweiterungsvorbehalt

Gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ergehen die Nebenbestimmungen unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage.

17. Verstöße gegen BNatSchG, BbgNatSchAG, BSV LKSPN oder die Nebenbestimmungen stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß § 39 Abs. 2 BbgNatSchAG dar und können mit Bußgeld geahndet werden.
18. Anpflanzungen von Ziergehölzen, Obstbäumen, Kugelbaumformen und Koniferen werden von der unteren Naturschutzbehörde nicht als ordnungsgemäßer Ausgleich anerkannt.
19. Baumfällungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Hinweise der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

20. Aufgrund des bisher nicht bekannten Ausführungstermins wird darauf hingewiesen, dass zum 01.08.2023 die „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponie- und Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021“ in Kraft tritt. Die darin benannten Anforderungen für die bei der Baumaßnahme relevanten Rechtsbereiche müssen dann berücksichtigt und eingehalten werden.
21. Die Prüfberichte der Boden- und Recyclingmaterialien sowie die Entsorgungsnachweise können als pdf.-Datei auch gern per E-Mail s.giebel-umweltamt@lkspn.de übersandt werden.
22. Eine Untersuchung des ausgebauten Bodenmaterials ist nicht erforderlich, sofern diese keine organoleptischen Auffälligkeiten aufweisen und die Massen am Ort des Entstehens wieder eingebaut und/oder verwendet werden.



Hinweise des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutz

23. Der beiliegende Brandschutznachweis, im Weiteren BS-NW, des Ingenieur- u. Sachverständigenbüros (BIS- Stand 29.08.2022) ist nachweislich abzuarbeiten.

Eine entsprechende Erklärung der Verfasserin des BS-NW ist zur Fertigstellung des Objekts und vor der Nutzungsaufnahme vorzulegen.

Für die Sicherheit der Einsatzkräfte der Feuerwehr bedarf es einer eindeutigen Kennzeichnung der PV-Anlagen an den Gebäuden. Dazu ist ein formstabiles und lichtbeständiges Hinweisschild in der Größe von 200 x 250 mm (siehe Vorlage 1) im Bereich des Hauptzuganges der Feuerwehr an einem gut einsehbaren und ungefährlichen Bereich anzubringen. Die Ausführung orientiert sich an den Forderungen der DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“.

Nach den technischen Regeln besteht für Photovoltaikanlagen die Forderung nach einer Gleichstrom (=DC) -Freischaltstelle vor dem Wechselrichter. Der Standort des „DC-Notschalters“ ist unterhalb des Hinweisschildes „Gebäude mit PV-Anlage“ im Zugangsbereich der Feuerwehr zu benennen. Der „DC-Notschalter“ selbst ist mit einem Hinweisschild entsprechend DIN 4066 (105 x 297 mm) zu kennzeichnen (siehe Vorlage 2).



Vorlage 1



Vorlage 2

26. Unter Berücksichtigung der fehlenden Fenster im Flur (R 2.8) sollte auch dieser Bereich mit einer, von der allgemeinen Stromversorgung unabhängigen, Beleuchtung versehen werden! Dies nicht zuletzt, um auch im Einsatzfall für die Kräfte der Feuerwehr eine sichere Begehbarkeit zu gewährleisten.

Hinweise der Gemeinde

27. Zur Abwasserentsorgung ist die Abstimmung mit dem TAZ Burg (Spreewald) erforderlich.

Verteiler:

SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

SG Untere Naturschutzbehörde

SG Untere Wasserbehörde

SG Brand- und Katastrophenschutz

Integrations- und Behindertenbeauftragte

Entwurfsverfasser

Amt / Gemeinde