



Von der Idee zur Baugenehmigung [Behälter und Becken] [als Wasser(zwischen)speicher]

Wassertag beim LVGA Großbeeren
am 14.11.2024

Mit nachträglichen
Ergänzungen
Aufgrund der Redebeiträge.

Herzlich willkommen!

0. Vorweg



Herr C. Guhlke

Verwaltungsstruktur

Dezernat III » Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde » Technische Bauaufsicht

Zuständig

Sachgebietsleiter Technische Bauaufsicht

Zimmer: A5.2.05

Landkreis Teltow-Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

☎ 03371 608 4313

📅 03371 608 9160

✉ christoph.guhlke@teltow-flaeming.de

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.teltow-flaeming.de/ansprechpersonen?dezernat=&amt=&sachgebiet=75&name=#container>. The page title is 'Ansprechpersonen - Landkreis Teltow-Fläming'. The navigation menu includes 'WAS ERLEDIGE ICH WO?', 'LANDKREIS', 'WIRTSCHAFT', 'FREIZEIT', and 'SERVICE'. The main content area is titled 'Ansprechpersonen' and features search filters: 'Auswahl nach Dezernat' (set to '-'), 'Auswahl nach Amt' (set to '-'), 'Auswahl nach Sachgebiet' (set to 'Technische Bauaufsicht'), and 'Suche nach Name'. A 'Filtern' button is visible. Below the filters, it says 'Technische Bauaufsicht Teltow-Fläming' and 'Es wurden 41 Einträge gefunden.' A large QR code is displayed, with the caption 'Christoph Guhlke - Sachgebietsleiter' below it.



Das Wichtigste zuerst: Wir schaffen nicht alles in 30min

1. Nervig oder nützlich (Baugenehmigungspflicht)
2. Lieber vordenken als nachbessern (mitzubersichtigender Planungsumfang)
3. Obstsalat (konzentriertes Fachrecht)
4. Schwarzer Peter (Bau(h)er(r)- Entwurfsverfasser)
5. [Ich hätte da mal eine Frage (offene Fragerunde und Austausch)]



„Anders ist nicht falsch,
sondern bloß eine Variante
von richtig.“

(Julia Engelmann)



„Man kann jede **Regel**
brechen,
aber den **Sinn** dahinter nicht.“

(Gunnar Barghorn)



Artikel 14 GG

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet.
Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.



§ 3 BbgBO

Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden;
dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke (...) zu berücksichtigen.
Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.

1. Standsicherheit,
2. Brandschutz,
3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
4. Sicherheit und Barrierefreiheit
5. Schallschutz
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz
7. Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen

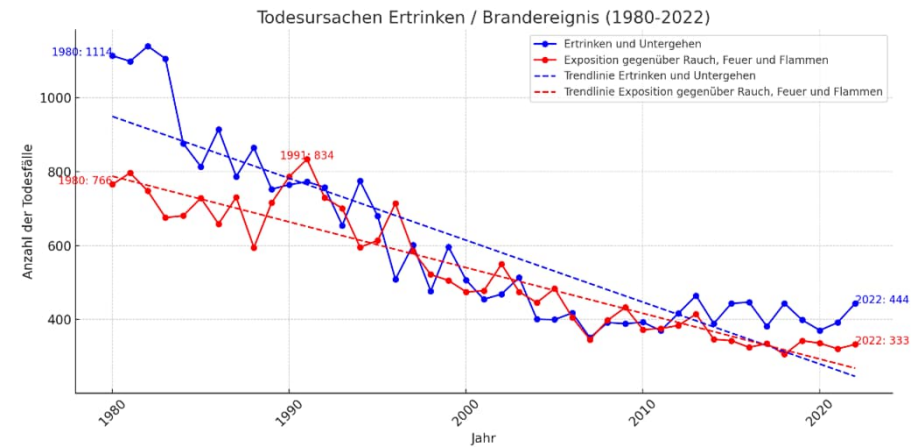
1. die Baugenehmigungspflicht für Vorhaben und Möglichkeiten der nachträglichen Legalisierung



§ 3 BbgBO Allgemeine Anforderungen



Quelle: <https://www.google.de/maps/place/14947+Nuthe-Urstromtal-Felgentreu/>



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: 2022- Statistisches Bundesamt



Quelle: <https://www.beutler-behaelter-bau.de/>

1. die Baugenehmigungspflicht für Vorhaben und Möglichkeiten der nachträglichen Legalisierung



Quelle: <https://www.amazon.de/Spa%C3%9F-Schild-JEDER-MACHT-309241-25cm-Arbeit/dp/B0140XK0NO>

Ja, natürlich; aber...



Quelle: <https://www.diepresse.com/646240/korrupte-beamte-staatsanwalt-ermittelt>

...nur solange es niemand merkt.



§ 59 BbgBO Grundsatz

- (1) Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, (...), bedürfen der Baugenehmigung, soweit (...) nichts anderes bestimmt ist.

- (2) Die Genehmigungsfreiheit (...) sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung (...) entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und **lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.**

1. die Baugenehmigungspflicht für Vorhaben und Möglichkeiten der nachträglichen Legalisierung



§ 61BbgBO

Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Baugenehmigungsfrei sind:

.....

abschließender Katalog
an Ausnahmen, gestaltet durch
Gesetzgeber (Lobby- Spielwiese)

z. B.

Gewächshäuser und Folientunnel
für Landwirtschaftsbetriebe
bis 1600m² im Außenbereich

Dem Bauer dieser Weide wurde von der Behörde untersagt, ein Schutzdach für seine Pferde zu bauen. Zum Glück, ist es nicht verboten, einen Tisch und zwei Stühle auf seine Weide zu stellen :-)



DEBESTE

Quelle: www.debeste.de



Quelle: google maps

Von der Idee zur Baugenehmigung 14.11.2024

Christoph Guhlke



??? und nun ???

1. Es ist nie zu spät, das Richtige zu tun.

**2. Es ist immer leichter,
um Entschuldigung zu bitten,
als um Erlaubnis zu fragen.**

Nutzen:

- Rechts- Sicherheit
- Bestandsschutz
- Nachbarschutz
- Planungssicherheit



Probleme:

- unzulässig bleibt unzulässig
- Büchse der Pandora
- Wir haben doch keine Zeit!



1. Baugenehmigungsfrei?

Nein: dann Bauantrag erforderlich ☹️

Ja: dann Prüfen, ob trotzdem die „materiellen baurechtlichen“ Grundanforderungen erfüllt werden

2. Kann man es fotografieren?

Ja: „Asche aufs Haupt“ und Kontakt zur UBAB

Nein: Papier ist geduldig.

3. Abenteuer Baugenehmigungsverfahren

Los geht's!



2. Planungsumfang bei komplexen Vorhaben

Vor dem Plan kommt die Strategie!

- spätere Erweiterungs- / Änderungsoptionen
- „Masterplan“ (Geschäftsmodell)
- Bestandsanalyse
- Nachbarn
- Standortfrage

Erkenntnis: (die jeder Bauwillige macht)

Die Probleme liegen ja ganz wo anders....

Naturschutz

Landschaftsschutz

Immissionsschutz

Gewässerschutz

Bodenschutz

Arbeitsschutz



.....ich will doch nur bauen!



2. Planungsumfang bei komplexen Vorhaben

§ 64 Baugenehmigungsverfahren

Bei genehmigungspflichtigen Anlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit nach

1. den Vorschriften des Baugesetzbuchs,
2. den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV^{*)} vom 8. November 2017 (GVBl. II/17, [Nr. 61])

Denkmalliste

Die **Denkmalliste** wird seit August 2004 beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege geführt und dort laufend vervollständigt. Diese Liste gibt den Denkmalbestand des Landkreises wieder.

Gesetzliche Grundlage dafür ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BdgDSchG). Es regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten aller mit Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Brandenburg befassten Institutionen.

Der Schutz der Denkmale nach diesem Gesetz ist jedoch nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 Satz 3 BdgDSchG).

Bodendenkmale und bewegliche Denkmale, deren Schutz durch eine Veröffentlichung gefährdet ist, werden nicht veröffentlicht. Das Inventar ist geschützt, soweit es mit dem Denkmal eine Einheit von Denkmalwert bildet (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BdgDSchG).



Alle Themen Wann Frau Darf Sucht Nest Q

10 DINGE, DIE MAN IM
LANDSCHAFTSSCHUTZ
BAUEN DARF – EIN
LEITFADEN FÜR
BAUHERREN

Markus Schmidt | 5. Juni 2023

DARF



2. Planungsumfang bei komplexen Vorhaben



Bauplanungsrecht- Das Baugesetzbuch / § 35 Bauen im Außenbereich

Bauen im Außenbereich ist grundsätzlich nicht zulässig, aber....

Privilegierte Vorhaben (§35 I BauGB) möglich, wenn diesem „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“

Sonstige Vorhaben (§35 II BauGB) im **Einzelfall** zulässig, wenn „öffentliche Belange nicht beeinträchtigt“ werden

Belange nach §35 III BauGB sind zu würdigen



Quelle: google maps

3. Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren



„Der Wille zum Umbau ist bei vielen (...) vorhanden, doch die Tierwohl- und die Bau- und Umweltgesetze gehen nicht immer Hand in Hand.

Das erschwert die Genehmigung und schreckt viele Landwirte schon vor einer langwierigen Genehmigungsphase ab.“

Quelle: [Tierwohl versus Emissionsschutz: So gelingt der Stallbau trotzdem | agrarheute.com](https://www.agrarheute.com)

Lösbar:

Gewässerschutz (AwSV, JGS, Regenwasser; Konzepte)

Naturschutz (E-A- Plan)

Problematisch:

Immissionsschutz (Gerüche)

(Fast) Unlösbar:

Rücksichtnahmegebot (Dorfgebiet vs. Allg.(oder sogar reines) Wohngebiet)

3. Fachrecht im Baugenehmigungsverfahren



Mögliches Vorgehen:

- Klarheit über Planungsziel
- Ermittlung der einschränkenden Vorgaben
 - Kontakt + Vorabstimmung mit Fachbehörden
- (Antrag auf Bauvorbescheid)
- Fachplanungen, Fachgutachten
- Bauantrag
- „Ämterkonferenz“ mit Antragsabgabe bereits anregen:

§ 69 Behandlung des Bauantrags

(5) Eine gemeinsame Besprechung

mit den am Verfahren zu beteiligenden Behörden und Stellen **soll durchgeführt werden**, wenn dies der beschleunigten Abwicklung des Verfahrens dienlich ist.

**Das alles ist aber nicht Ihre Aufgabe.
Sie sind (nur) Herr*in des Verfahrens.**



§ 53 BbgBO Bauherrin und Bauherr

- (1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat **zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung** eines nicht genehmigungsfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen **geeignete Beteiligte (...) zu bestellen**, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.

Der Bauherrin oder dem Bauherrn **obliegen außerdem** die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften **erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise**, soweit sie nicht von der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung erfasst werden.

Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes **erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten**.



§ 54 BbgBO Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

- (1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach **Sachkunde und Erfahrung** zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein.
Sie oder er ist **für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit** ihres oder seines Entwurfs verantwortlich.
Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen **Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.**



§ 54 BbgBO Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

- (2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten **nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung**, so sind **geeignete Fachplanerinnen oder Fachplaner heranzuziehen**. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das **ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen** bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

5. Offene Fragerunde / Austausch



Vorweg:

Nur wenn wir (die Behörde) kritisiert werden, können wir uns ändern.
Fragen vermeidet Fehler.

*Behälter/ Becken > 30m³ für Wasser sind im Außenbereich baugenehmigungspflichtig
(kein Ausnahmetatbestand nach §61 BbgBO gegeben).*

*Sonderfall: „Wasserkissen“, mobile Anlage zur Bewässerung
Baugenehmigungsfrei: § 61 Abs. 1 Nr. 13 h) BbgBO:*

*„Mobile Anlagen, die zur Bewässerung von landwirtschaftlich und gärtnerisch
genutzten Flächen dienen, mit allen dazugehörigen ober- und unterirdischen
Infrastrukturelementen, einschließlich Pumpen- oder Brunneneinhausungen,
Maschinen, nicht auf Dauer angelegten Fundamenten, Leitungen zur
Wasserentnahme, Wasserverteilung und Wasserausbringung.“*



Danke für Ihre Teilnahme.

Die Präsentation als Handout wird
an Alle versandt werden.

Technische Bauaufsicht Teltow-Fläming



Christoph Guhlke - Sachgebietsleiter

Ihre Anfrage



Danke für die Kontaktaufnahme