

Landkreis Märkisch-Oderland

Der Landrat



Landratsamt – Klosterstraße 14 – 15344 Strausberg

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf
Frau Jenifer Jaeke
Lindenallee 3
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

Fachbereich: III
Amt: Bauordnungsamt
Fachdienst: Technische Bauaufsicht
Dienstort: 15344 Strausberg
Klosterstraße 14
Auskunft erteilt: Frau Schneider
Durchwahl: 03346 8507543
Telefax: 03346 8507509
E-Mail: tba-sued@landkreismol.de
AZ: 63.30/00163-24
Strausberg, 12.04.2024

Antragsteller: Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf, Jenifer Jaeke
Grundstück: Fredersdorf-Vogelsdorf, Vogelsdorf, Försterweg 1 A
Gemarkung Vogelsdorf, Flur 1, Flurstück 692/1
Vorhaben: Voranfrage: Ersatzneubau Multifunktionsgebäude für den Sportplatz

Der Vorbescheid vom 15.03.2024 wird hiermit aufgehoben und es ergeht folgender:

Vorbescheid

gemäß § 75 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Vorhaben:

Planungsrechtliche Zulässigkeit – hier: Ersatzneubau Multifunktionsgebäude für den Sportplatz. Vogelsdorf, Flur 1, Flurstück 692/1

1. Ist das in der vorliegenden Planung dargestellte Volumen planungsrechtlich zulässig (nach Art und Maß der baulichen Nutzung)?
2. Ist die Bebauung im Außenbereich nach §35 zulässig?
3. Ist die Bebauung naturschutzrechtlich zulässig?

Ihre Fragen zum o.g. Bauvorhaben beantworte ich wie folgt:

Zur Frage 1:

Das geplante Vorhaben ist nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen und somit nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Weiterhin liegt das Grundstück (Gemarkung Vogelsdorf, Flur 1, Flurstück 692/1) nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Begründung: Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich.

Für den verbindlichen elektronischen Rechtsverkehr mit dem Landkreis Märkisch-Oderland steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@landkreismol.de zur Verfügung. Informationen unter: <http://www.maerkisch-oderland.de/kontakt>. Alle anderen E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Internet: www.maerkisch-oderland.de

Allgemeine Sprechzeiten:

Di. 9 – 12; 13 – 18 Uhr

Fr. 9 – 12 Uhr

Bankverbindung: Sparkasse Märkisch-Oderland

IBAN: DE04 1705 4040 0020 0671 19

BIC: WELADED1MOL

Steuerangaben:

064/149/04295

USt-ID-Nr.: DE155877679

Zur Frage 2:Prüfung nach § 35 BauGB

Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder wegen ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung bzw. wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur dort ausgeführt werden können.

Eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist nicht gegeben.

Danach muss das Vorhaben als "sonstiges Vorhaben" im Außenbereich beurteilt werden. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf ist der Standort des Vorhabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Das Vorhaben steht somit nicht im Widerspruch mit den Darstellungen des FNP.

2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,

Fachplanungen dieser Art sind nicht bekannt.

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird

Dieser Belang ist nicht betroffen, da schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Försterweg. Unwirtschaftliche Aufwendungen werden nicht erwartet.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

Zu den Belangen des Naturschutzes siehe die Beantwortung zu Frage 3.

Der Vorhabenstandort liegt laut GIS-Kartendienst nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche und nicht im Bodendenkmalbereich. Weitere Belange sind von den jeweiligen Fachämtern im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft gefährdet oder den Hochwasserschutz gefährdet,

Dieser Belang ist nicht betroffen.

7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder

Das Gebäude besteht bereits und die baulichen Anlagen widersprechen dem Gebiet nicht, der räumliche Bereich ist begrenzt, somit kann nicht von einer Beeinträchtigung dieses Belanges ausgegangen werden.

8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Dieser Belang ist nicht betroffen.

Ich halte das von Ihnen zur Prüfung eingereichte Vorhaben nach den tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich für **zulässig**.

Zur Frage 3:

Auf derzeitiger Antragsgrundlage kann naturschutzrechtlich nicht abschließend bewertet werden ob das Vorhaben zulässig ist. Mit dem angefragten Vorhaben sind Belange von Natur und Landschaft betroffen, insbesondere Belange des Artenschutzes und der Eingriffsregelung.

Über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens wird abschließend im zu führenden Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Eine Zulässigkeit ist dann gegeben, wenn die hier benannten Belange / Gutachten / Nachweise abgearbeitet / erbracht sind:

Artenschutz

Das Vorkommen von Fortpflanzungs- und/oder Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten kann auf dem Grundstück (vorhandenes Gebäude, überbaute Fläche, betroffener Baumbestand) nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang verweise ich daher insbesondere auf die Regelungen des Artenschutzes gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG, Besonderer Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG).

Nach dem BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ob auf dem Grundstück besonders geschützte Tierarten oder Lebensstätten vorkommen, die mit der Umsetzung des Vorhabens betroffen sind und Ausgleichsmaßnahmen, welche dem Erhalt der ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang festzusetzen sind, ist zu prüfen.

Durch einen Sachverständigen sind das vorhandene geplant abzureißende Gebäude, betroffene Flächen und der betroffene Gehölzbestand auf vorhandene Brut-, Nist- oder Lebensstätten insbesondere der Tierarten Vögel, Reptilien und Fledermäuse zu prüfen. Darüber hinaus sind im Gutachten erforderliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen anzugeben und ihre Durchführbarkeit nachzuweisen.

Die Untersuchungsergebnisse sind den Antragsunterlagen beizufügen und meiner Behörde zur abschließenden Prüfung zu übergeben.

Eingriffsregelung

Der Vorhabenstandort liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich, Neuversiegelung bislang unbebauter Böden durch Voll- oder Teilversiegelung, ggf. Beseitigung Gehölzbestand). Die Vorschriften der Eingriffsregelung sind nach §§ 15 ff. BNatSchG sind entsprechend anzuwenden.

Unter anderem bedeutet dies:

- Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Beeinträchtigungen

sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Ob mit dem Vorhaben Eingriffsbestandteile vermeidbar sind wurde nicht dargelegt. Eine Begründung zum geplanten Eingriff als unvermeidbar fehlt ebenfalls.

Vermeidungsmaßnahmen wären u.a.:

- Größe der geplanten Bebauung,
- Erhalt von Baumbestand,
- Erhalt vorkommender Fortpflanzungs- und Lebensstätten geschützter Tierarten
- Teilversiegelung anstatt Vollversiegelung

- Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Aussagen zur Erfüllung der Kompensationspflicht der begründeten unvermeidbaren Eingriffe wurden bislang nicht getroffen.

- Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.
- Wird ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

Gemäß dem BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und festzusetzenden Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen über

- Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs und
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Eingriffsrelevant sind

- Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich
- Überbauung vorher ungenutzten Bodens (Teil- oder Vollversiegelung)
- Betroffenheit von Gehölzen / Fällung / Ersatzpflanzungen
- Betroffenheit von Brut-, Nist- oder Lebensstätten geschützter Tierarten
- Nachweis einer vollständigen Kompensation in allen betroffenen Schutzgütern

Seitens des Vorhabenträgers sind die Unvermeidbarkeit des Eingriffs am Standort und die vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen nachzuweisen.

Die Antragsunterlagen sind konkret vorhabenbezogen, spätestens im Baugenehmigungsverfahren derart aufzubereiten, dass eine abschließende Entscheidung zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffen werden kann.

In den Fällen nach § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird gemäß § 36 Abs.1 BauGB über die Zulässigkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Das Einvernehmen der Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf nach § 36 BauGB wurde mit Stellungnahme vom 01.03.2024 erteilt.

An diesen Bescheid (Vorbescheid) halte ich mich gemäß § 73 der Brandenburgischen Bauordnung für die Dauer von sechs Jahren vom Tage nach der Zustellung an gebunden.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Ich hoffe, dass es Ihnen möglich sein wird, Ihre Planungsabsichten entsprechend zu verwirklichen.

Kostenentscheidung

Für diese Entscheidung wird keine Verwaltungsgebühr festgesetzt.

Begründung

Rechtsgrundlage der Kostenentscheidung sind die Vorschriften des Gebührengesetzes des Landes Brandenburg (GebG Bbg).

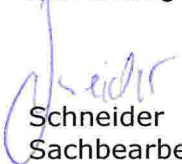
Entsprechend § 8 Abs. 1 Nr. 6 GebG Bbg sind Gemeinden von Verwaltungsgebühren befreit, sofern die Amtshandlung nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmen betrifft. Bezüglich des Begriffes wirtschaftliche Unternehmen wird auf die §§ 100 GO des Landes Brandenburg verwiesen. Eine wirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 100 GO ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbarer Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden können. Die Stadt Müncheberg ist somit von der Erhebung einer Baugenehmigungsgebühr befreit.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland, Klosterstraße 14 in 15344 Strausberg schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://maerkisch-oderland.de/kontakt> aufgeführt sind.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Schneider
Sachbearbeiterin Bauplanungsrecht

Verteiler:

1x Antragsteller(in)
1x Entwurfsverfasser(in)
1x Akte