

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Zustellungsurkunde
Stadt Golßen
Vertreten durch Amt Unterspreewald
Der Amtsdirektor
Herrn Marco Kehling
Markt 1
15938 Golßen



Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Werner
Zimmer:	121
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	03375 26-2417
Fax:	03375 26-2422
E-Mail*:	baurecht@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-05178-23-99
Datum:	03.03.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	6 65 01/8#7 B10

Grundstück: Golßen, Bahnhofstraße
Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904

Vorhaben: Widerspruch gegen den Vorbescheid 07212-22 vom 25.08.2023, Errichtung Minispielfeld

Sehr geehrter Herr Kehling,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Widerspruch vom 26.09.2023, Aktenzeichen 05178-23, ergeht folgender

Widerspruchsbescheid

1. Dem Widerspruch gegen den negativen Vorbescheid vom 25.08.2023 wird stattgegeben.
2. Der Vorbescheid vom 25.08.2023 einschließlich der Kostenentscheidung wird aufgehoben.
3. Gemäß § 75 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird unter Bezug auf die ergänzende Bestätigung vom 09.01.2025 wonach sich die Frage der Zulässigkeit lediglich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bezieht, für die Errichtung eines Minispielfeldes (20 m x 13 m) auf dem Grundstück in Golßen, Bahnhofstraße, in der Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904 der

Vorbescheid-Nr. 05178-23

erteilt.

4. Die Gebühr für den Vorbescheid-Nr. 05178-23 wird auf 400,00 € festgesetzt. Der noch zu zahlende Betrag für diesen Bescheid reduziert sich auf **100,00 €** (siehe Kostenentscheidung).
5. Kosten für das Widerspruchsverfahren werden nicht erhoben.

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	---

Gründe

I.

Am 15.12.2022, beantragte die Stadt Golßen, vertreten durch das Amt Unterspreewald, Amtsdirektor Herrn Marco Kehling, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald die Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines Minispielfeldes (20 m x 13 m) auf dem Grundstück in Golßen, Bahnhofstraße, in der Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904.

Mit Datum vom 25.08.2023 wurde der negative Vorbescheid Nr. 07212-22 erteilt, in dem die Realisierung mit der Begründung versagt wurde, dass die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dem Vorhaben entgegenstehen.

Hiergegen richtet sich der Widerspruch vom 26.09.2023, eingegangen am 27.09.2023. Infolgedessen wurde die Sach- und Rechtslage erörtert und bei einem Ortstermin am 13.06.2023 die Umgebungsbebauung und das Vorhabensgrundstück begutachtet. Am 09.01.2025 reichten Sie ein Schreiben zu den Akten, wonach Sie die klarstellen, dass sich die Frage zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens lediglich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bezieht. Die nicht eindeutig formulierte Fragestellung des Antrages vom 15.12.2022 ist somit konkretisiert worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Widerspruch und den angefochtenen Bescheid Bezug genommen.

II.

Nach § 73 Abs. 1 Nr. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist der Landkreis Dahme-Spreewald die zuständige Widerspruchsbehörde, da die nächsthöhere Behörde eine oberste Landesbehörde ist.

Der Widerspruch ist zulässig und begründet.

Nach nochmaliger eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Einbeziehung der Ortsbeichtigung und der Klarstellung aus dem Schreiben vom 09.01.2025 ist festgestellt worden, dass die Errichtung eines Minispielfeldes (20 m x 13 m) auf dem Grundstück in Golßen, Bahnhofstraße, in der Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904 aus bauplanungsrechtlicher Sicht nunmehr genehmigungsfähig ist. Somit wird der negative Vorbescheid vom 25.08.2023 (Nr. 07212-22) und die in diesem Bescheid getroffene Kostenregelung aufgehoben.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Es kann demnach nur dem Außenbereich der Gemeinde zugeordnet werden.

Die Zulässigkeit der Bebauung im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB. Da das von Ihnen beabsichtigte Vorhaben nicht zu den Bevorrechtigten nach § 35 Abs. 1 BauGB zählt, kann es nur nach § 35 Abs. 2 des Gesetzes beurteilt werden.

Hiernach sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Diese Voraussetzungen sind bei Beachtung und Umsetzung der Hinweise aus naturschutzrechtlicher und denkmalrechtlicher Sicht gegeben.

Da das Vorhaben zulässig ist, wird gemäß § 75 BbgBO aufgrund der geprüften Unterlagen und der Klarstellung vom 09.01.2025 der

Vorbescheid-Nr. 05178-23

für die Errichtung eines Minispielfeldes (20 m x 13 m) auf dem Grundstück in Golßen, Bahnhofstraße, in der Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904 erteilt.

Grundlage dieses Verfahrens bilden alle mit grünem Prüfvermerk versehenen Bauvorlagen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Bescheides.

Zur Beantwortung der Einzelfragen:

Die Errichtung eines Minispielfeldes (20 m x 13 m) auf dem Grundstück in Golßen, Bahnhofstraße, in der Gemarkung Golßen, Flur 6, Flurstück 904 ist aus planungsrechtlicher Sicht, anhand der im Vorbescheidsverfahren zur Prüfung eingereichten Unterlagen, zulässig.

III. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer des Vorbescheides beträgt sechs Jahre (§ 73 Abs. 1 BbgBO).

Kostenentscheidung

Gemäß Tarifstelle 1.7.2 der Anlage 1 Brandenburgische Baugebührenordnung (BbgBau-GebO) in Verbindung mit dem Gebührengesetz Brandenburg (GebGBbg) wird eine Gebühr in Höhe von

400,00 €

festgesetzt.

Diese Gebühr ist unter Berücksichtigung des erforderlichen Verwaltungsaufwands und im Hinblick auf den vorhandenen Gebührenrahmen angemessen. Eine geringere Gebühr konnte nach sachgerechter Ermessensausübung nicht angesetzt werden, weil dies dem tatsächlichen Bearbeitungsaufwand sowie dem Gebührenrahmen nicht entsprochen hätte.

Die bereits entrichtete Gebühr in Höhe von 300,00 €, welche im negativen Vorbescheid vom 25.08.2023 festgesetzt war, wird mit der nunmehr zu zahlenden Gebühr verrechnet. Daher reduziert sich die für die Erteilung des positiven Vorbescheides noch zu zahlende Gebühr auf 100,00 €.

Der Betrag in Höhe von 100,00 € ist binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

**Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB
Verwendungsnummer: 52101-00-632-05178-23-99**

Die Verwendungsnummer ist bei Zahlung unbedingt anzugeben.

Bei Nichtbegleichung der o.g. Forderung können weitere Nebenforderungen (Mahn- und Vollstreckungsgebühren i.S.d. Brandenburgischen Kostenordnung, Säumniszuschläge und Zinsen) entstehen, welche durch Sie zu zahlen sind. Eines separaten Bescheides und einer weiteren Mahnung bedarf es zur Durchsetzung dieser Nebenforderungen nicht.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen den Bescheid des Landkreises Dahme-Spreewald vom 25.08.2023 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht in 03050 Cottbus, Vom-Stein-Straße 27, schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichtes erhoben werden. Sollte die Frist durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Streitgegenstand bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angeben. Falls die Klage schriftlich oder zur Niederschrift erhoben wird, sollen der Klage nebst Anlagen so viele Abschriften beigelegt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Verwaltungsgerichts Cottbus erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55a Absatz 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803). Die rechtlichen Grundlagen für die Klageeinreichung sowie die weiteren technischen Anforderungen sind unter der Internetseite www.erv.brandenburg.de abrufbar.

Hinweise

Gemäß § 75 BbgBO wurden in diesem Vorbescheidsverfahren nur bauplanungsrechtliche Einzelfragen geprüft. Die Belange des z. B. Natur- und Denkmalschutzes, Brandschutzes sowie der Forstwirtschaft und der Kampfmittelbelastung wurden nicht abschließend geprüft.

Der Vorbescheid beinhaltet nicht die Baugenehmigung. Die Bauantragsunterlagen sind gemäß der Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorIV) vom 28.07.2009 (GVBl. II S. 494) zu erarbeiten und in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Bei verspäteter Zahlung wird ein Säumniszuschlag von eins vom Hundert erhoben. Außerdem gehen entstandene Mahngebühren und Zwangsvollstreckungskosten zu Ihren Lasten.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) entfällt die aufschiebende Wirkung eines eventuell eingelegten Widerspruchs u. a. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten. Hierzu zählen auch die im Bescheid festgesetzten Gebühren. Das heißt, dass die angeforderte Gebühr auch dann fristgemäß zu entrichten ist, wenn vom Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Bei Bauantragstellung ist Folgendes zu beachten:

1. Denkmalschutzrecht

Gemäß Punkt 6 der Anlage 1.2 „Genaue Fragestellungen zum Vorbescheid“ wurde **keine konkrete Anfrage** hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf denkmalrechtliche Belange gestellt.

In Vorbereitung auf das Baugenehmigungsverfahren ergehen folgende Hinweise:

Das hier beantragte Vorhaben befindet sich im Bereich des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmals:

“Schlossanlage Golßen, bestehend aus Schloss, Park mit Erdkeller, klassizistischem Nebengebäude, Fontanedenkmal und Kriegerdenkmal; Wirtschaftshof mit Inspektoren- und Kutscherhaus, Pferdestall sowie Remise einschließlich der Begrenzungszäune bzw. -mauern mit den Torpfeilern der Schlosszufahrt”.

Für die nun vorliegende Planung eines **Minispielfeldes** kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis, wie am 11.08.2021 mit der Fachreferentin für Gartendenkmalpflege abgestimmt, ausschließlich bei einer Standortwahl nahe der Bergstraße, unter Erhalt des Gehölzbestandes und zeitlich begrenzt auf maximal fünf Jahre in Aussicht gestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich anzupassen und der Gehölzbestand mit darzustellen.

Der konkrete Standort sollte im Vorfeld abgestimmt werden.

Um die Beeinträchtigungen des Gartendenkmals bei alledem auf ein Minimum zu reduzieren, ist eine Ausführung des Spielfeldes mit Ballfangzäunen nur **ohne Banden denkmalrechtlich genehmigungsfähig**. Die Spielfläche sollte bevorzugt unbefestigt und ohne umlaufende Pflasterung gestaltet werden. Die geplanten Abmessungen für das Minispielfeld von 15x22 Metern (Anlage 7) sind nicht zu überschreiten. Generell ist eine Nutzung der Ballfangzäune zu Werbezwecken denkmalrechtlich unzulässig.

Nach Ablauf von fünf Jahren hat der Antragsteller den Denkmalbehörden den Rückbau der Spielanlage einschließlich der Fundamente etc. anzuzeigen und diesen auf eigene Kosten zu veranlassen. Abschließend ist der beeinträchtigte Parkbereich dann umgehend, gegebenenfalls nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden, als Wiesenfläche wiederherzurichten.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Bauausführenden über die nachfolgenden Festlegungen zum Schutz der Bodendenkmale gemäß §§ 11 und 12 BbgDSchG zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus oder der uDB anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Aufgrund dessen handelt es sich gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG bei dem Vorhaben um eine erlaubnispflichtige Maßnahme. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung schließt diese Erlaubnis mit ein, sodass es keiner gesonderten Antragstellung bei der uDB bedarf.

Rechtsgrundlage

BbgDSchG – Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215 ff.).

Denkmalliste – Denkmalliste des Landes Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg [Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg] Nr. 3 vom 26. Januar 2005, S. 34 ff.) in der zurzeit gültigen Fassung (siehe auch www.bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste).

2. Naturschutzrecht

Die künftige Bebauung liegt nach den uns vorliegenden Unterlagen im Außenbereich. Aufgrund der Zuordnung der Fläche zum Außenbereich wird dieser Teil des Bauvorhabens vom Grundsatz her gem. § 14 BNatSchG (Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich) als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Die untere Naturschutzbehörde ist aufgrund der Zuordnung von Teilen der künftigen Bebauung zum Außenbereich im Rahmen der Eingriffsregelung gem. § 13 ff BNatSchG die zuständige Behörde.

Im Weiteren ist Folgendes für ein zukünftiges Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des nach § 15 (Verursacherpflicht) erforderliche Angaben zu machen, insbesondere über:

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschl. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen (Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Standort der Ausgleichsflächen in einer Karte).

Ort, Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffes
In der weiteren Planung sind ferne folgende Punkte zu beachten:

- Das Spielfeld, insbesondere der versiegelte Bereich, ist außerhalb des Traufbereichs der umgebenden Gehölze anzulegen.
- Bei der Beleuchtungsplanung sind die Lichtleitlinien des Landes Brandenburg zu beachten. Die Beleuchtung ist derart zu planen, dass die umgebenden Gehölze nicht bestrahlt werden.
- Die Vorhabensfläche ist als Habitat geschützter Brutvögel und Fledermäuse geeignet (Gehölze, Wasserfläche, Offenbereich). Ein Ballfangnetz hat potenziell zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG führen. Um diese zu vermeiden sollte das Netz dann zur Dämmerungszeit abnehmbar sein oder eine grobmaschige Gitterstruktur gewählt werden.

Das Vorhaben ist aus naturschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig bei Berücksichtigung und Realisierung der vorgenannten Punkte im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren.

3. Immissionsschutzrecht

Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des beantragten Minispielfeldes wurden die zum Schutz der Anwohner dienenden Nutzungszeiten, ausschließlich tagsüber und außerhalb der Ruhezeiten am Abend sowie mittags an Sonn- und Feiertagen berücksichtigt. Die Verhaltensregeln und zulässigen Nutzungszeiten für das Minispielfeld sowie eine Telefonnummer für Meldungen bei Nichteinhaltung der Regeln sind am Standort auszuweisen.

Im Auftrag



Lüderitz
Sachgebietsleiter

Anlage(n)
Verteiler
Antragsteller
Gemeinde/Amt/Stadt
untere Bauaufsichtsbehörde

