



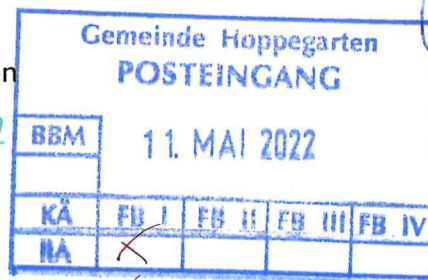
Landkreis Märkisch-Oderland

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt – Klosterstraße 14 – 15344 Strausberg

Fachbereich: III
 Amt: Bauordnungsamt
 Fachdienst: Technische Bauaufsicht
 Dienstort: 15344 Strausberg
 Klosterstraße 14
 Auskunft erteilt: Frau Buggert
 Durchwahl: 03346 8507541
 Telefax: 03346 8507509
 E-Mail: cerstin_buggert@landkreismol.de
 AZ: 63.30/04478-19
 Strausberg, 11.04.2022

An
 Gemeinde Hoppegarten
 Der Bürgermeister
 Herr Sven Siebert
 Lindenallee 14
 15366 Hoppegarten



Antragsteller: Gemeinde Hoppegarten
 Der Bürgermeister, Sven Siebert

Grundstück: Hoppegarten, Dahlwitz-Hoppegarten, Poststraße 4a
 Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstücke 167/4, 167/5

Vorhaben: Sanierung und Umbau des historischen Auktionshauses zu einem
 Café/Biergarten mit Ausstellung,
 Bildmaterial & Exponaten Pferderennsport
 Geschäftszeichen: 65 30 01/01 - schn.

Sehr geehrter Herr Siebert,

auf Ihren am 22.10.2019 eingegangenen Antrag ergeht nach Durchführung des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden folgender

Genehmigungsbescheid

I. Sachentscheidung

Für das o.g. Vorhaben auf dem benannten Grundstück wird die Baugenehmigung gemäß der als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen - unter Einschluss der für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen - erteilt.

Die Baugenehmigung schließt die nachfolgenden Entscheidungen ein:

1. **Die denkmalrechtliche Erlaubnis vom 18.01.2021 gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. Nr.9 S.215) von der Unteren Denkmalschutzbehörde.**
2. **Die Sachentscheidung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 12.08.2021, wonach das Bauvorhaben unter der Bedingung der Erfüllung der Nebenbestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zulässig ist.**

II. Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen)

II.a) Allgemeines

1. Antragsgegenstand ist die Sanierung und der Umbau des historischen Auktionshauses zu einem Café mit Biergarten und einer Ausstellung von Bildmaterial & Exponaten aus dem Pferderennsport.
2. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens ist gemäß § 35 Abs. 2 und 4 Nr. 4 i. V. mit Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.
3. Dieser Genehmigungsbescheid ergeht unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen.

II.b) Bauordnungsrecht

1. Dieser Genehmigungsbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn gemäß § 72 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Die Bauvorlagen zeigen auf, dass die geplante Pergola einen Abstand von ca. 1,50 m zum Nachbarflurstück 442 aufweist. Damit verstößt das Vorhaben gegen die öffentlich-rechtliche Vorschrift des § 6 BbgBO.

Die Einhaltung der v. g. Vorschrift ist sichergestellt, wenn die öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsfläche und des Brandabstandes gemäß § 84 BbgBO erfolgt und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis vorgenommen wurde.

2. Die Untere Bauaufsichtsbehörde behält sich gemäß § 72 Abs. 7 der BbgBO die gesonderte schriftliche Freigabe zum Baubeginn vor.

Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn:

- die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen vorliegen und
- die erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise vorliegen.

Somit sind vor Baubeginn erforderlich:

- **die entsprechenden Anträge auf Eintragung der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Abstandsfläche und des Brandabstandes**
- **die Baubeginnsanzeige**
- **die Erklärung zum Brandschutznachweis**
- **die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis**
- **die Erklärung zum Schallschutz / Erschütterungsschutz.**

Nach Vorlage der v. g. Unterlagen wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde schriftlich ein Baufreigabeschein ausgestellt, mit dem die Bauausführung erst begonnen werden darf.

Die gesonderte Baufreigabe ist erforderlich, damit nicht vor Beibringung der Nachweise, welche die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften belegen, mit den Bauarbeiten begonnen wird.

3. Das Brandschutzkonzept vom 14.04.2020 der Fachplanerin für vorbeugenden Brandschutz Dipl.-Ing. (FH) Susanne Fischer ist Bestandteil dieses Genehmigungsbescheides.
4. Glastüren und großflächig verglaste Türen müssen durch Sicherheitsmarkierungen sicher erkennbar sein müssen. Diese müssen visuell kontrastierend und in einer Höhe von 40 cm – 70 cm und von 120 cm – 160 cm über die gesamte Glasbreite reichen (Punkt 4.3.3.5 DIN 18040-1).

5. Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist der Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen nach angezeigtem Baubeginn durch Vorlage einer Einmessungsbescheinigung eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen. Der Nachweis kann durch eine Einmessungsbescheinigung erfolgen, die auf einer nach § 15 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz durchgeführten Einmessung beruht. (§ 72 Abs.9 BbgBO)
6. Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene Sammelkanalisation zu erfolgen. Die Anlagen für die einwandfreie Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Entwässerung des Oberflächenwassers auf die öffentliche Verkehrsfläche bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Gemeinde ist nicht statthaft. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück fachgerecht zu versickern (§ 3 Abs.1 BbgBO).
7. Durch die in den Bauzeichnungen dargestellten Geländeänderungen dürfen die Nachbargrundstücke z. B. durch abfließendes Oberflächenwasser nicht beeinträchtigt werden (§ 3 Abs. 1 BbgBO).
8. Für das Vorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten 8 Stellplätze notwendig. Bis zur abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens müssen die Stellplatzanlagen ebenfalls hergestellt und benutzbar sein.

II.c) Denkmalrecht

Das o.g. Bauvorhaben soll im Denkmalbereich Nr. 9180808 „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches "Rennbahnanlagen" in Dahlwitz-Hoppegarten" ausgeführt werden. Nach Einsicht und Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen vom 17.11.2020 wird hiermit eine

denkmalrechtliche Erlaubnis mit folgenden Nebenbestimmungen für die Sanierung und den Umbau des historischen Auktionshauses zu einem Café/Biergarten mit Ausstellung, Bildmaterial und Exponaten des Pferderennsports

gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBL BB Nr.9 S.215) erteilt.

Auflagen gem. § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG

1. Gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG ist eine Dokumentation aller Veränderungen nach Fertigstellung der Maßnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Ohne die Übergabe der Dokumentation gilt die Maßnahme nicht als abgeschlossen.

Hier: Die Dokumentation setzt sich aus einer ausführlichen verbalen Beschreibung des Bestandes und aller durchgeführten Maßnahmen, Planzeichnungen und der fotografischen Erfassung zusammen.

Die Dokumentation ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung der Maßnahme vorzulegen.

2. Die Gestaltung der

- Fenster
- Pergola

sind den Denkmalbehörden im Zuge der Detailplanung zur Abstimmung und Freigabe in RAL- bzw. NCS Angaben, sowie in den graphischen Darstellung vorzulegen.

Auflagenvorbehalt gem. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG

Weitere Auflagen die sich aus dem Fortschritt der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

II.d) Lebensmittelrecht

1. Bei der Bauausführung und Ausrüstung sind die sich aus der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates über Lebensmittelhygiene vom 29. April 2004 ergebenden detaillierten bauhygienischen Forderungen umzusetzen und einzuhalten.
2. Es wird davon ausgegangen, dass dem Bauherren und dem Bauausführenden die oben benannten Anforderungen bekannt sind und in der Ausführung entsprechend realisiert werden, dies ist die Voraussetzung, um Nachauflagen bei der später folgenden Objektabnahme bzw. Plankontrolle in größerem Umfang zu vermeiden.
3. Im benannten Objekt ist im Umgang mit Lebensmitteln Trinkwasser im Sinne der Trinkwasser-Verordnung zu verwenden.
Vom hauptsächlich genutzten Wasserhahn im Lebensmittelbereich (hier Küche) ist eine Wasserprobe durch ein dafür akkreditiertes Labor entnehmen und untersuchen zu lassen - Anhang II Kapitel VII Nummer 1. a) VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene, § 5 (2), § 7 (1), § 14 (6) der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) 2001.
Der unbeanstandete mikrobiologische Wasserbefund ist spätestens bei Abnahme des Objektes vorzulegen, bei beanstandeten Parametern ist vorab unverzüglich das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland zu informieren und eine Nachprobe zu veranlassen.
Vor Entnahme der Trinkwasserprobe ist auf Folgendes zu achten:
Die Installation der Trinkwasserleitungen hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten hat eine gründliche Spülung der neu verlegten Trinkwasserleitungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen – die Reihen der DIN 1988 sowie der DIN EN 806; DIN EN 1717 und VDI/DVGW 6023.
4. In der Küche ist eine Handwascheinrichtung mit fließendem warmem und kaltem Wasser, Flüssigseife sowie einer hygienisch vertretbaren Abtrocknungsmöglichkeit zu installieren - Anhang II Kapitel I Nummer 4 VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
5. Zur Reinigung der Bedarfsgegenstände ist entweder eine einteilige Spüle mit einem Geschirrspüler oder eine Doppelspüle mit Vor- und Nachspülbecken erforderlich - Anhang II Kapitel II Nummer 2 VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
6. Bei Verwendung von Backblechen und anderen Blechen sind die Spülmöglichkeiten so zu dimensionieren, dass auch die Bleche ordnungsgemäß gereinigt und nachgespült werden können - Anhang II Kapitel II Nummer 2. i. V. m. Kapitel V Nummer 1. a) und d) VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
7. In der Betriebsstätte sind geeignete Vorbereitungs- und Lagermöglichkeiten mit ausreichender Kapazität zu schaffen – Anhang II Kapitel I Nummer 2. d) VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
8. Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind - Anhang II Kapitel I Nummer 5 VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.

9. Es ist eine Umkleidemöglichkeit mit getrennter Aufbewahrung von Arbeits- und Straßenbekleidung (z.B. zweiteiliger Schrank) zu schaffen - Anhang II Kapitel I Nummer 9 VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
10. Nach DIN 6650-6 ist für alle Schankanlagen der Nachweis der regelmäßigen Reinigung und Desinfektion, welche vor Betriebsbeginn nicht länger als 7 Tage zurückliegen darf, in einem Betriebsbuch oder anderem Dokument an der Betriebsstätte aufzubewahren.
11. Toilettenräume dürfen auf keinen Fall in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird und müssen über eine angemessene natürliche oder künstliche Belüftung verfügen - Anhang II Kapitel I Nummer 3 und Nummer 6 VO (EG) 852/2004 über Lebensmittelhygiene.
12. Vor Inbetriebnahme ist durch den Betreiber die Abnahme beim Fachdienst Lebensmittelüberwachung rechtzeitig zu beantragen (Telefon 03346 850-6940 oder per Telefax 03346 850-6909).
13. Zur Klärung weiterer Fragen erreichen Sie die Mitarbeiter der Lebensmittelüberwachung unter der Rufnummer 03346 850-6940, der Telefaxnummer 03346 850-6909 oder per Email veterinaeramt@landkreismol.de.

II.e) Naturschutzrecht

1. Eingriffsregelung

- 1.1. Für den Eingriff in das Naturgut Boden, sind, gemäß vorliegender Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 31.05.2021, PE 06.07.2021, für 215 m² 5 Laubbäume (Hain-, Rotbuche und Stieleiche), entsprechend dem von Ihnen angedachten Pflanzstandorten neu zu pflanzen.
- 1.2. Für die mit dem Bauvorhaben verbundenen 3 Baumfällungen (2 Obstbäume und 1 Tanne) sind nach der HVE keine Ersatzpflanzungen erforderlich.
- 1.3. Für die Neupflanzungen ist Baumschulenware folgender Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - Laubbäume standortgerecht heimisch, StU 10 cm – 12 cm, 2x verschult mit Ballen
- 1.4. Die festgesetzten Ersatzpflanzungen unter 1. sind unmittelbar nach dem gemäß § 68 (5) BbgBO durch Sie schriftlich mitzuteilenden Termin der Fertigstellung der baulichen Anlagen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode (01. Oktober bis 31. März) durchzuführen. **Der Vollzug der Neuanpflanzung, Pflanzstandorte, ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) schriftlich mitzuteilen.**
- 1.5. Das Anwachsen und der Erhalt der Ersatzpflanzungen sind durch Sie oder Ihre Rechtsnachfolger auf Dauer zu gewährleisten. Die Ersatzpflanzung darf ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde weder beeinträchtigt noch entfernt werden. Ausfälle sind durch Sie oder Ihre Rechtsnachfolger zu ersetzen.
- 1.6. Auf Grund der Dichte des vorhandenen und verbleibenden Baumbestandes und zum Schutz der geschützten und besonders geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) ist mit dem Bauvorhaben außerhalb der Vegetationszeit, 01.10. bis 28.02. zu beginnen.
- 1.7. **Auflagenvorbehalt:** Kann die angeordnete Pflanzung für die Fällung der 5 Bäume nicht, nur teilweise oder nicht entsprechend den o.g. Festsetzungen vollzogen, behält sich die UNB vor eine Ersatzzahlung bis in Höhe der unterbliebenen Ersatzmaßnahme, pro Nichtumsetzung der Neuanpflanzung = 600,00 € festzusetzen. Die Auflagen können dazu aufgehoben, geändert oder ergänzt werden.
- 1.8. Die Ersatzzahlung wäre nach § 15 (6) BNatSchG an den Naturschutzfonds des Landes Brandenburg zu entrichten. Die Zahlung ist unter Angabe des codierten Zahlungsgrunds **171/55411.00/379511/63.30/04487-20/pa** an den Landkreis Märkisch-Oderland, Konto Nr. DE3710540402508440020 bei der Kreissparkasse Märkisch-Oderland, BLZ WELADED1MOL, zu leisten.

2. Artenschutz

- 2.1. Der Zeitraum bei Fällungen vom 01.10. bis 28.02. ist einzuhalten.
- 2.2. Kann dies aus technischen oder anderen Gründen nicht umgesetzt werden, ist eine artenschutzfachliche Prüfung vor Fällung über einen qualifizierten Sachverständigen mit Kenntnissen im Artenschutz geschützter und besonders geschützter Tierarten durchzuführen.
- 2.3. Das Ergebnis der Untersuchung ist der UNB dann vor Fällung vorzulegen.

II.f) Abfallrecht

1. Den abfallrechtlichen relevanten Regelungen ist unter Beachtung von § 1 KrWG und § 1 BbgAbfBodG in der anschließenden Bauausführung vollinhaltlich Rechnung zu tragen.
2. Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Baugrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
3. Vor dem Einbau von Recycling-Baustoffen und ortsfremden Böden ist gemäß § 7 (3) KrWG die projektbezogene abfallrechtliche Beurteilung und standortgerechte Zuordnung (z. B. Grundwasserflurabstand) nach der LAGA M 20 i.V.m. LAGA M 32 PN 98 vorzunehmen. Die erforderlichen Angaben sind der uAWB spätestens 1 Monat nach Baubeginn mitzuteilen.
4. Erzeuger von Abfällen i.S. des § 3 (8) KrWG sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung ihrer Abfälle verpflichtet. Dritte können lt. § 22 KrWG mit der Erfüllung dieser Pflichten beauftragt werden. Die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen, einschließlich organischer Abfälle, sowie deren Dokumentation richtet sich nach der Einstufung gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung, Abfallschlüssel (AVV). Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen (z. B. Kohlenteer und teerhaltige Produkte, Asbest, Batterien, Dämmstoffe, behandelte Hölzer, Beläge, [persistente organische Schadstoffe] u. A.) unterliegt der Nachweispflicht gegenüber den zuständigen Überwachungsbehörden (§§ 48 bis 52 KrWG i.V.m. der AVV). Es bestehen Nachweis- und Registerpflichten.
5. Es besteht ein Vermischungsverbot von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen. Es sind die Annahmebedingungen/Übernehmerichtlinien der betreffenden Abfallentsorgungsanlagen zu beachten.
6. Für die getrennte Sammlung, Vorbereitung zur Wiederverwertung, Recycling von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen ist § 8 (1) Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) maßgebend.
Die Einhaltung der Getrennthaltung der einzelnen Bauabfallfraktionen ist vom Abfallerzeuger bzw. -besitzer zu dokumentieren (§ 8 Abs. 3 GewAbfV).
7. Gegenüber der(n) Überwachungsbehörde(n) ist dazu Auskunft zu erteilen (LfU, uAWB). Alle bei der Gesamtmaßnahme voraussichtlich relevanten Abfälle (auch Boden) sind in einem Entsorgungskonzept, einer abfallrechtlichen Betrachtung oder unter Verwendung des "Erhebungsbogen zu Abfällen" getrennt nach Abfallschlüsselnummer, gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung, aufzuführen.
Die erforderlichen Angaben sind spätestens mit der Baubeginnsanzeige der uAWB unaufgefordert mitzuteilen.
8. Gemäß § 3 (4) KrWG sind für die als mineralischen Abfall anfallenden Stoffe die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung oder gemeinwohlverträgliche Beseitigung, auf der Grundlage der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) i.V.m. der PN 98, durchzuführen.

9. Der Baubeginn und die -fertigstellung sind der uAWB anzuzeigen.
10. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme sind die tatsächlichen Abfallarten, Mengen und Verwertung- bzw. Entsorgungswege, unter Beachtung der Anforderungen der §§ 8 und 9 GewAbfV, nach AVV zu dokumentieren und in Übersicht spätestens mit der Baufertigstellungsanzeige an die uAWB zu senden.

III. Kostenentscheidung

1. Die Kosten dieses Verwaltungsverfahrens trägt der Antragsteller.
2. Für diese Entscheidung wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von insgesamt **5.230,00 EURO** festgesetzt.
3. Die Kosten werden mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig.

IV. Begründung

1. Allgemeines

Der Landkreis Märkisch-Oderland 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 1 BbgBO).

2. Sachentscheidung:

Zu I. 2. Naturschutzrechtliche Sachentscheidung / Eingriffsregelung

Der Vorhabenstandort liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Bauvorhaben zu einer Änderung im Naturgut Boden. Das Vorhaben stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Vorschriften der Eingriffsregelung sind nach §§ 15 ff. BNatSchG sind entsprechend anzuwenden.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 ff BNatSchG:

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.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) [§ 15 (1) und (2) BNatSchG].

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 (§ 15 (5) BNatSchG).

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.

Die Ersatzpflanzungen von insgesamt 5 Laubbäumen in der festgesetzten Qualität sind eine für das Vorhaben geeignete Maßnahme, den Eingriff in das Naturgut Boden zu ersetzen.

Nebenbestimmungen:**Zu II.c) Denkmalrecht**

Die geplante Sanierung und der Umbau des historischen Auktionshauses in der Poststraße 4a in 15366 Hoppegarten berührt die denkmalrechtlichen Belange der nachfolgenden Denkmale

- *Denkmalbereich Nr. 9180808 „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches "Rennbahnanlagen" in Dahwitz-Hoppegarten"*

Genannte Denkmale werden auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt. Somit kommen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes – BbgDSchG zur Anwendung.

Denkmale im Sinne des § 1 Abs. 1 BbgDSchG sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erteilen, zu pflegen und zu erforschen. Ziel der Denkmalpflege ist die allgemeine Pflicht zur Erhaltung der Denkmale.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG können Denkmale, Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen sein, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind. Denkmalbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung.

Die aufgeführte Nebenbestimmung (Auflage) ist zwingend notwendig, um den Schutz der genannten Denkmale sicherzustellen.

Durch den Auflagenvorbehalt hat die untere Denkmalschutzbehörde die Möglichkeit, auf im Verlaufe der Maßnahme neu auftretende Sachverhalte hinsichtlich der Gewährleistung denkmalschutzrechtlicher Belange weiterhin zu reagieren.

Zu II.e) Naturschutzrechtliche Nebenbestimmungen / Eingriffsregelung

Die Nebenbestimmungen ergehen gemäß § 17 (1) BNatSchG i. V. m. § 17 (1) S.2 BNatSchG und sind auf Grund des § 15(2) BNatSchG (s. o.) festgesetzt in Ersatzmaßnahme nach § 15 (2) S. 2 BNatSchG

Zu II.e) 1.1. und Ersatzmaßnahme

Die Nettoneuversiegelung beträgt mit Abzügen bei der Zuwegung 295 m². Eine geeignete Ersatzmaßnahme, die mit der geplanten Versiegelung zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushalts in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen, ist die Pflanzung von 1 Laubbaum oder 2 Obstbäumen pro angefangener 50 m² auf dem zur Pflanzung bestimmten Flurstück. Bei Verwendung von Pflanzenmaterial in der angegebenen Mindestqualität würden die Bäume ungefähr 15 Jahre nach Pflanzung (d. h. in einem angemessenen Zeitraum nach dem Eingriff) Tieren und Pflanzen Habitate in ungefähr gleicher Größenordnung wie die bisher unversiegelte Fläche bieten.

Zu II.e) 1.2. und 1.3.

Die Angaben entsprechen den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE April 2009, S. 32). Die Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten (BV außerhalb der Ortslage) und waren nach dem BNatSchG und der HVE zu beurteilen.

Zu II.e) 1.4.

Die Fristsetzungen zu I. N1.1. und I.N1.2. erfolgen auf Grund § 15 (4) BNatSchG.

Zu II.e) 1.5.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, insbesondere bei Bäumen, ist deren zu erwartende Kronen- und Wurzel ausdehnung zu berücksichtigen und daher bei der Pflanzung ein entsprechender Abstand zwischen den neu zu pflanzenden Gehölzen und bereits vorhandenen Gehölzen sowie zu Gebäuden/Baulichkeiten einzuhalten.

Ersatzpflanzungen gelten als getätigt, wenn die jeweiligen Bäume drei Jahre nach ihrer Pflanzung angewachsen sind und keine Vitalitätseinschränkungen erkennen lassen. Insofern ist insbesondere in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung ein erhöhter Pflegebedarf (z. B. regelmäßiges Gießen/Wässern, Durchführung eines Pflege- und Erziehungsschnittes etc.) erforderlich, um die optimale Entwicklung der Neupflanzungen zu gewährleisten. Die Pflanzungen erfüllen ihren Zweck jedoch nur dann, wenn die Gehölze dauerhaft erhalten bleiben.

Zu II.e) 1.6.

Gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es verboten Tiere der besonders geschützten Art nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu II.e) 1.7.

Der Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage erfolgt auf Grund § 36 (2) Nr. 5. VwVfG. Erfahrungsgemäß können sich im Rahmen der Maßnahme leicht Veränderungen ergeben, die eine Ergänzung, Änderung oder nachträgliche Aufnahme von Auflagen notwendig machen. Auf entsprechenden schriftlichen und begründeten Antrag besteht dann die Möglichkeit der Festsetzung entsprechender anderer oder ergänzender Maßnahmen.

Zu II.e) 2. Artenschutz

Zu II.e) 2.1. bis 2.3.

Die Festsetzung ist erforderlich und geeignet, um nicht die Tatbestandsvoraussetzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen.

Gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden und besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zuständig für die Entscheidung über Ausnahmen nach § 45 (7) Satz 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG ist die untere Naturschutzbehörde [§ 7 (1) und (2) Naturschutzzuständigkeitsverordnung]

Gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 45 (7) BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG nur zulässig, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art sich nicht verschlechtert.

Anmerkung Rückbau

Gemäß der Luftbildauswertung aus 2018 bis 2020 wurde festgestellt, dass die Garagen und der Abbau bereits beseitigt wurden. Von einer artenschutzfachlichen Untersuchung der bereits umgesetzten Rückbaumaßnahmen wird abgesehen.

3. Kostenentscheidung

Rechtsgrundlage der Kostenentscheidung sind die Vorschriften des Gebührengesetzes des Landes Brandenburg (GebG Bbg), der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) sowie der Gebührenordnung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (GebO MUGV heutige MLUK).

Zur Zahlung der Verwaltungsgebühr ist nach § 13 Abs.1 Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebG Bbg - GVBl. S.246) verpflichtet, wer die Amtshandlung veranlasst (beantragt) hat. Hiernach hat der Bauherr als Antragsteller die Kosten des Verwaltungsverfahrens zu tragen.

Die Gebührenfestsetzung beruht auf §§ 1 ff. GebG Bbg und berechnet sich für die gebührenpflichtige Amtshandlung nach §§ 1 ff. BbgBauGebO in Verbindung mit der Anlage 1 der BbgBauGebO wie folgt:

Baugenehmigungsgebühr

Die Ermittlung der Baugenehmigungsgebühr entnehmen Sie bitte der in der Anlage beigefügten Kostenberechnung.

Auslagen

Schließt die Baugenehmigung eine ansonsten gebührenpflichtige Entscheidung einer anderen Behörde ein, so erhebt die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 3 Abs.1 BbgBauGebO die für die eingeschlossene Entscheidung vorgesehene Gebühr als Auslage gemäß § 10 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg.

Die Baugenehmigung schließt die unter I. des Bescheides genannten Entscheidungen ein. Die für diese Entscheidungen zu erhebenden Verwaltungskosten sind ebenfalls der vorgenannten Kostenberechnung unter Auslagen zu entnehmen.

V. Zahlungsaufforderung

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben) BETRAG EURO

320.521111.00/431127 / 0929

5.230,00

Sofern die oben genannte Gebühr noch nicht entrichtet wurde, wird die Zahlungsfrist auf 14 Tage nach Zugang dieses Genehmigungsbescheides festgesetzt. (§ 19 GebGBbg)

Konto der Sparkasse Märkisch-Oderland:

IBAN: DE04 1705 4040 0020 0671 19

BIC: WELADED1MOL

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Zahlungstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

VI. Hinweise**Bauordnungsrecht**

1. Diese Genehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Sie wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. (§ 72 Abs.4 und 5 BbgBO)
2. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Geltungsdauer begonnen und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist die Aufnahme der Nutzung angezeigt worden ist. (§ 73 Abs.1 BbgBO)
3. Die Bauherrin oder der Bauherr hat gemäß § 72 Abs.8 BbgBO den Zeitpunkt des Baubeginns genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Vorhaben spätestens eine Woche vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage der nach Absatz 7 Satz 1 Nummer 2 und 3 erforderlichen Nachweise mitzuteilen (Baubeginnsanzeige - auf bekanntgemachten Formular).
4. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Soweit die Baugenehmigung die Entscheidung einer anderen Behörde einschließt, bleibt deren Zuständigkeit unberührt. (§ 82 Abs.1 BbgBO)
5. **Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht genehmigungsfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.**

6. Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger den sicheren Anschluss der Feuerstätte sowie die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie oder er den sicheren Anschluss sowie die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat. Die Anforderungen des § 42 Absatz 1 bis 3 und 5 müssen erfüllt sein. (§ 83 Abs.2 BbgBO)
7. Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zu den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Brandenburgischen Bauordnung, die diesem Bescheid beigelegt sind.
8. Ich weise Sie darauf hin, dass Sie den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 85 Abs.1 Brandenburgische Bauordnung erfüllen, wenn Sie den Nebenbestimmungen dieses Bescheides unter Ziffer II zuwider handeln.

Denkmalrecht

1. Sollten sich die Antragsunterlagen zum o.g. Bauvorhaben ändern, sind diese erneut der Denkmalschutzbehörde zur Beteiligung vorzulegen.
2. Diese Entscheidung ergeht mit dem Benehmen des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum.

Naturschutzrecht

1. Die UNB weist Sie darauf hin, dass Sie den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 69 (3) Nr. 1. BNatSchG i. V. m. § 69 (6) BNatSchG erfüllen, wenn Sie den Nebenbestimmungen dieses Bescheides unter Ziffer II.e) zuwider handeln.
2. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollten die Abstandsvorschriften des BbgNRG berücksichtigt werden.

Abfallrecht

1. Der Erhebungsbogen ist über die Internetseite des Landkreises Märkisch-Oderland elektronisch abrufbar (www.maerkisch-oderland.de > Bürgerservice > Formulare > Fachbereich I > Amt für Landwirtschaft und Umwelt: untere Abfallwirtschaftsbehörde).
2. Gefährliche Abfälle sind gemäß § 4 der SabfEV des Landes Brandenburg der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin (SBB) mbH, Berliner Straße 27 a, 14469 Potsdam anzudienen. Von dieser Gesellschaft werden die gefährlichen Abfälle dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen zugewiesen.
3. Grundsätzlich sind auch bei der Nachweisführung nicht gefährliche und gefährliche Abfälle zu unterscheiden. Gefährliche Abfälle sind in der AVV mit * gekennzeichnet.
4. Die Pflichten der GewAbfV richten sich gleichermaßen an Abfallerzeuger und -besitzer. Wer auf einer Baustelle die Dokumentation übernimmt, kann privatrechtlich vereinbart werden. Die Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflicht für Gemische nach § 9 (1) GewAbfV und die Dokumentationspflicht für Gemische nach § 9 (6) GewAbfV ist zu beachten.

Seit dem 01.01.2019 müssen sich gewerbliche Abfallerzeuger und -besitzer bei der erstmaligen Übergabe ihrer nach der GewAbfV vorbehandlungspflichtigen Gemische vom Anlagenbetreiber bestätigen lassen, dass die Anlage die Anforderungen nach § 6 (1) und (3) der GewAbfV einhält [§ 4 (2) GewAbfV].

Auf der Internetseite des MLUL zur GewAbfV sind diese Anlagen veröffentlicht (Link: <https://mlul.brandenburg.de/info/gewerbeabfallverordnung>).

5. Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen, zu denen Bau- und Abbruchunternehmen zählen, müssen auf jeder Baustelle die folgenden Abfallfraktionen grundsätzlich jeweils getrennt sammeln, befördern sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuführen (§ 8 Abs. 1 GewAbfV):

1. Glas (Abfallschlüssel 17 02 02)
2. Kunststoff (Abfallschlüssel 17 02 03)
3. Metalle, einschließlich Legierungen
(Abfallschlüssel 17 04 01 bis 17 04 07) und Kabel (17 04 11)
4. Holz (Abfallschlüssel 17 02 01)
5. Dämmmaterial (Abfallschlüssel 17 06 04) [HBCD-haltige Dämmstoffe = gefährl. Abfall]
6. Bitumengemische (Abfallschlüssel 17 03 02)
7. Baustoffe auf Gipsbasis (Abfallschlüssel 17 08 02)
8. Beton (Abfallschlüssel 17 01 01)
9. Ziegel (Abfallschlüssel 17 01 02)
10. Fliesen und Keramik (Abfallschlüssel 17 01 03).

Eine getrennte Sammlung weiterer Abfallfraktionen und eine weitergehende getrennte Sammlung innerhalb der o.g. Abfallfraktionen 1.-10. kann vorgenommen werden.

Nicht unter die Regelungen der GewAbfV fallen Boden (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut (Abfallschlüssel 17 05).

VII. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe/Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Märkisch-Oderland, Puschkinplatz 12, 15306 Seelow oder der im Briefkopf näher bezeichneten Behörde einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen oder auf einem sicheren Übermittlungsweg über das besondere elektronische Behördenpostfach einzureichen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://www.maerkisch-oderland.de/kontakt> aufgeführt sind.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von dem Widerspruchsführer Bevollmächtigten oder von diesem Beauftragten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden dem Widerspruchsführer zugerechnet werden.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. (FH) Herter
Leiterin Team Süd

Verteiler:

- 1x Bauherr
- 1x Stadt-/Gemeindeverwaltung
- 1x Untere Denkmalschutzbehörde
- 1x Lebensmittelüberwachungsamt
- 1x Untere Naturschutzbehörde
- 1x Entwurfsverfasser
- 1x Akte

- Anlagen:- Gebührenberechnung
- Baustellenschild
 - Baubeginnsanzeige
 - Anzeige der Nutzungsaufnahme
 - Hinweise zur Baugenehmigung (Blatt 1 und 2)

Abkürzungen und Fundstellen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg)
- Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorIV)
- Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO)
- GebO MUGV: Gebührenordnung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (heutige MLUK)
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
- HVE: Hinweis zum Vollzug der Eingriffsregelung
- Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV)
- Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung-NachwV)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)
- Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung- SAbfEV)
- LAGA-Merkblatt 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20
- LAGA Merkblatt 32: PN 98 – Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Verordnung (EG) Nr. 850/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates über persistente organische Schadstoffe und zur Änderung der Richtlinie 79/117/EWG
- Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (§ 12 BBodSchV) mit Ergänzungen des MLUR des Landes Bbg. zum Einführungserlass
- LfU: Landesamt für Umwelt