

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Stadtbauamt
Untere Bauaufsichtsbehörde

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •

Postzustellungsurkunde

Herrn
Carsten Becker
Wolgaster Landstraße 47
17493 Greifswald

Ort 17489 Greifswald
Adresse Markt
Zimmer
Telefon +49 3834 8536-4180
Fax +49 3834 8536-4184
E-Mail Bauordnung@greifswald.de
Internet www.greifswald.de

Ihr/e Zeichen/Nachricht vom

Unser/e Zeichen/Nachricht vom

Ansprechpartner/in

Herr Scherf

Datum 26.01.2021

Aktenzeichen 00052-21-31

Vorhaben Bauaufsichtsanordnung- Rückbauverfügung und Nutzungsuntersagung Spielplatz

Grundstück Eldena, Wolgaster Landstraße 47

Gemarkung Eldena
Flur 5
Flurstück 3/4

**Bauaufsichtsanordnung - Rückbauverfügung und Nutzungsuntersagung
Spielplatz**

Sehr geehrter Herr Becker,

aufgrund der Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in Mecklenburg-Vorpommern (Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2020 (GVOBl. S. 334), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, erlasse ich folgende bauaufsichtliche Verfügung:

1. Es wird angeordnet, den auf dem Grundstück Eldena, Flur 5, Flurstück 3/4, befindlichen Spielplatz (Größe ca. 10,00 m x 16,00 m) inkl. Spielgeräte vollständig bis zum 30.04.2021 zurückzubauen und den ursprünglichen Grundstückszustand bis zum 31.05.2021 wiederherzustellen.
2. Es wird angeordnet, die Nutzung des o.g. Spielplatzes ab sofort einzustellen.
3. Es wird hiermit die sofortige Vollziehung zu 1. und zu 2. dieser Verfügung gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angeordnet.
4. Sollten Sie meiner Anordnung zu 1. zuwiderhandeln, werde ich gegen Sie ein Zwangsgeld in Höhe von 1.500,00 Euro festsetzen.

Sparkasse Vorpommern

IBAN DE09 1505 0500 0000 0002 05
BIC NOLADE21GRW
St.-Nr. 4079/133/81321

Öffnungszeiten

Dienstag - Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag 14:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag 14:00 bis 16:00 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung

Sollten Sie meiner Anordnung zu 2. zuwiderhandeln, werde ich gegen Sie ein Zwangsgeld in Höhe von 750,00 Euro festsetzen.

Ich drohe Ihnen diese Zwangsmittel hiermit an.

5. Sie haben die Kosten des Verfahrens in Höhe von 203,45 EUR zu tragen.

Begründung

Sachverhaltsdarstellung

Sie sind Betreiber des Campingplatzes „An der Dänischen Wieck“ (Grundstücke Eldena, Flur 5, Flurstücke 4, 5, 6/1 und 6/2) und Eigentümer des Grundstücks Eldena, Flur 5, Flurstück 3/4, an der Wolgaster Landstraße in Greifswald. Sie haben den Spielplatz auf dem o.g. Grundstück (Flurstück 3/4) errichtet und nutzen diesen bzw. stellen diesen Ihren Campingplatzgästen zur Verfügung (siehe Anlage).

Eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor.

2015 stellten Sie einen Bauantrag für die Errichtung eines Spielplatzes an diesem Standort ohne Einzäunung (Aktenzeichen 462-15). Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 08.07.2015 abgelehnt. Dieser Bescheid wurde Ihrerseits nicht angefochten, er ist somit bestandskräftig.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass der Spielplatz an der begehrten Stelle errichtet wurde und genutzt wird.

Mit meinem Schreiben vom 05.11.2020 wurden Sie gemäß § 28 Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020 (GVObI. S. 410), angehört. Sie führten mit Ihrem Antwortschreiben vom 25.11.2020 an, dass die Herstellung der Spielfläche bereits durch ein Ordnungswidrigkeitenverfahren geahndet sei. Zudem ergebe sich aus dem Protokoll des Verfahrens, dass auf weitere Sanktionen seitens der Bauaufsichtsbehörde verzichtet werden würde, da die Bautätigkeit eventuell genehmigungsfähig sein könnte.

Rechtliche Würdigung

Zuständigkeit:

Meine sachliche Zuständigkeit folgt aus § 4 SOG M-V i.V.m. §§ 57 und 58 Abs. 1 LBauO M-V, da ich als untere Bauaufsichtsbehörde die hier zuständige Ordnungsbehörde bin. Meine örtliche Zuständigkeit folgt aus § 5 SOG M-V i.V.m. § 57 Abs. 1 LBauO M-V.

Eingriffsbefugnis:

Die Eingriffsbefugnis für meine bauaufsichtliche Verfügung ergibt sich aus § 58 i.V.m. §§ 3, 80 LBauO M-V.

Gemäß § 58 Abs. 1 LBauO M-V habe ich in Wahrnehmung meiner Aufgaben darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und nach pflicht-

gemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um von der Allgemeinheit oder den einzelnen Gefahren abzuwenden, durch die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird.

Verantwortlichkeit:

Gemäß §§ 69 und 70 Abs. 1 SOG M-V sind Sie der Adressat meines Bescheides. Sie sind Bauherr und Nutzer/Betreiber des Campingplatzes. Sie sind als Bauherr/Nutzer (§ 53 LBauO M-V) gemäß § 52 LBauO M -V dafür verantwortlich, dass u. a. bei der Errichtung von baulichen Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

zu 1:

Die im Ausgangssachverhalt dargelegte tatsächlich vorhandene Situation gefährdet die öffentliche Sicherheit und Ordnung und zwingt mich zum Einschreiten. Um dieser Gefahrenlage gebührend entgegenzutreten, ist die Anordnung des Rückbaus gerechtfertigt. Ich ordne an:

Der Spielplatz inkl. Spielgeräte auf dem Grundstück Gemarkung Eldena, Flur 5, Flurstück 3/4 (Wolgaster Landstraße, Greifswald) ist bis zum 30.04.2021 vollständig zurückzubauen und der ursprüngliche Grundstückszustand ist bis zum 31.05.2021 wiederherzustellen.

Gemäß § 80 Abs. 1 LBauO M-V kann die Bauaufsichtsbehörde in Fällen, in denen Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Voraussetzung für eine Rückbauverfügung ist, dass die bauliche Anlage formell und materiell baurechtswidrig ist. Formell baurechtswidrig ist die Anlage, wenn sie nicht von der erforderlichen Baugenehmigung gedeckt ist. Materiell baurechtswidrig ist sie, wenn sie nicht genehmigungsfähig ist. Im Hinblick auf die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie ist bei der Prüfung der Frage, ob ein Bau materiell illegal ist, auch zu berücksichtigen, ob der Bau während eines nennenswerten Zeitraums dem materiellen Baurecht entsprochen hat (OVG M-V, Urteil vom 14.08.2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 53).

Bei dem von Ihnen errichteten und genutzten Spielplatz handelt es sich, wie von § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V klargelegt wird, um eine bauliche Anlage entsprechend der landesrechtlichen Vorschriften. Kinderspielplätze unterliegen in bestimmten Fällen der Verfahrensfreiheit nach § 61 Abs. 1 Nr. 14 c). Dieser Fall ist hier jedoch nicht gegeben, da der Spielplatz dem Campingplatz dient bzw. zuzuordnen ist und somit genehmigungspflichtig ist (Hormann, Hessische Bauordnung Kommentar 3. Auflage, 2018; Rn. § 63 – 141). So ist die Errichtung dieses Spielplatzes baugenehmigungspflichtig, da hierfür keine Verfahrensfreiheit nach § 61 LBauO M-V vorliegt und da die bauliche Anlage, die kein Gebäude ist, nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt (§ 62 LBauO M-V).

Die zur Errichtung erforderliche Baugenehmigung wurde nicht erteilt und liegt nicht vor, damit ist das Vorhaben formell rechtswidrig.

Die materielle Baurechtswidrigkeit liegt vor, wenn der Spielplatz nicht mit den materiellen Vorschriften des Baurechts, insbesondere dem Bauplanungs- sowie Bauordnungsrecht, in Einklang steht.

Ihr vorhandener Spielplatz ist ebenfalls eindeutig bauliche Anlage im Sinne des § 29 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Spielplatzes im Außenbereich richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, da er kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist und zweifelsohne § 35 Abs. 4 BauGB nicht in Betracht kommt.

Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB können zugelassen werden, wenn ihre Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Wann eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, ist in § 35 Abs. 3 BauGB nicht abschließend geregelt, was durch das Wort „insbesondere“ deutlich wird. Die derzeitige Nutzung hat eine hohe Vorbildwirkung. Auf benachbarten Grundstücken könnte die Nutzung nachgeahmt werden und damit eine ungeordnete bauliche Entwicklung in dem Bereich einleiten.

Die benachbarten Grundstücke befinden sich planungsrechtlich in derselben Situation. Hierdurch kommt Ihrer Anlage eine konkrete Vorbildfunktion in naher Zukunft zu, die im fraglichen Bereich eine Verschlechterung der gegenwärtigen baulichen Situation durch eine Verdichtung des Baubestandes nach sich ziehen könnte (OVG M-V, Urteil vom 14.08.2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 96). Dies gilt es im Außenbereich zu vermeiden. Zudem bedarf eine Beseitigungsanordnung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen grundsätzlich keiner besonderen Rechtfertigung, wenn Schwarzbauten im Außenbereich errichtet werden (VG München, Urteil v. 27.09.2017 – M 9 K 17.3605).

Somit ist der Spielplatz nicht nur formell, sondern auch materiell rechtswidrig. Eine materielle Rechtmäßigkeit lag zu keinem Zeitpunkt vor.

Es besteht keine Möglichkeit, auf andere Weise rechtmäßige Zustände herzustellen.

Damit ist in Ihrem Fall der Tatbestand des § 80 Abs. 1 LBauO M-V erfüllt.

Es entspricht daher pflichtgemäßem Ermessen, die Beseitigung der baulichen Anlage anzuordnen, da das Vorhaben nicht nur in formeller, sondern auch in materieller Hinsicht rechtswidrig ist.

Bei der Ausübung des mir eingeräumten Ermessens ist die Intention des Gesetzgebers zu berücksichtigen, dass gegen baurechtswidrige Zustände grundsätzlich vorzugehen und nur in besonderen Ausnahmefällen von einem Einschreiten abzusehen ist (OVG Greifswald, Beschluss vom 02.11.1993 – 3 M 89/93; OVG Lüneburg, Beschluss vom 31.01.2002 – 1 MA 4216/01). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Insbesondere sind keine Aspekte erkennbar, die einen Rückbau für Sie als Härte erscheinen lassen. Ihre rein wirtschaftlichen Interessen müssen hinter dem Interesse der Allgemeinheit an der Einhaltung des öffentlichen Baurechts zurücktreten.

Die Frist für den Rückbau ist ausreichend bemessen, da die vorhandenen Spielgeräte ohne größeren Aufwand zurückgebaut werden können.

Der Abschluss des erwähnten Ordnungswidrigkeitenverfahrens, den Sie nach Anhörung anführen, steht nicht im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

zu 2.

Die im Ausgangssachverhalt dargelegte tatsächlich vorhandene Situation gefährdet die öffentliche Sicherheit und Ordnung und zwingt mich zum Einschreiten. Um dieser Gefahrenlage gebührend entgegenzutreten, ist die sofortige Anordnung der Nutzungsuntersagung gerechtfertigt. Ich ordne an:

Die Nutzung des o.g. Spielplatzes ab sofort einzustellen.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, die Nutzung der baulichen Anlage gemäß § 80 Abs. 2 LBauO M-V zu untersagen.

Die Nutzungsuntersagung ist geeignet und erforderlich, um Sie mit dem gesetzesstreuen Bauherrn gleichzustellen und um Ihnen den Vorteil einer rechtswidrigen Nutzung zu nehmen.

Der o.g. Spielplatz ist ohne Baugenehmigung formell baurechtswidrig, was für den Erlass einer Nutzungsuntersagung unabhängig von der materiellen Baurechtswidrigkeit ausreichend ist (VG Greifswald, Urt. vom 10.06.2020 – 5 A 1781/19).

Die Errichtung von Anlagen bedarf nach § 59 Abs. 1 LBauO M-V einer Baugenehmigung, soweit, wie zu 1. bereits erörtert, nicht in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 LBauO M-V etwas anderes bestimmt ist. Eine Ausnahmvorschrift ist nicht ersichtlich.

Der Zweck steht auch in einem angemessenen Verhältnis zum Mittel der Untersagung. Eine geduldete Nutzung ohne Baugenehmigung kann zu einer Nachahmung von anderen Grundstückseigentümern in dem Bereich führen. Der derzeitigen Nutzung würde eine Vorbildfunktion zukommen, welche mittels einer Nutzungsuntersagung zu unterbinden ist. Eine solche Anordnung ist nur dann ausnahmsweise ermessensfehlerhaft, wenn offensichtlich ist, dass die formell illegale Nutzung genehmigungsfähig ist. Von der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit kann nur dann gesprochen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde ohne weitere Ermittlungen erkennen kann, dass die bauliche Anlage und ihre Nutzung dem öffentlichen Baurecht entsprechen (OVG M-V, Urteil vom 04.09.2013 – 3 L 108/11 –, juris Rn. 39), was vorliegend jedoch nicht der Fall ist.

zu 3.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit erfolgt gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Sie ist im öffentlichen Interesse erforderlich, da ansonsten der Zweck der Anordnung, für den Fall der Widerspruchseinlegung und der dann eintretenden aufschiebenden Wirkung, aus zeitlichen Gründen sein Ziel verfehlen würde. Es kann nicht hingenommen werden, dass durch eine Errichtung und Nutzung vollendete Tatsachen geschaffen werden und eine Verletzung einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift das Ergebnis wäre.

Das öffentliche Interesse zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist höher zu bewerten als das Interesse des Bauherrn bzw. Nutzers.

Bei einer bloßen Nutzungsuntersagung kann grundsätzlich die sofortige Vollziehbarkeit angeordnet werden, da nur auf diese Weise einer Verfestigung der baurechtswidrig geschaffenen Fakten entgegengewirkt werden kann (Schoch/Schneider/Bier/Schoch, VwGO, 37. EL, § 80 Rn. 211).

Bei einer Rückbauverfügung dagegen ist die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit zwar grundsätzlich unzulässig, da und soweit ein irreparabler Substanzverlust droht. Eine Ausnahme ist jedoch folgerichtig für den Fall anerkannt, dass eine Anlage ohne hohe Kos-

ten und ohne Substanzverlust zurückgebaut werden kann und die Rückbauverfügung damit in ihrer Wirkung einer Nutzungsuntersagung gleichsteht (OVG Greifswald, Beschluss vom 06.02.2008 – 3 M 9/08).

So liegt der Fall hier. Die Beseitigung des Spielplatzes und das Verbringen der Spielgeräte an einen Ort, an dem sie zulässigerweise stehen bzw. lagern dürfen, kann ohne nennenswerte Kosten und ohne jede Substanzbeeinträchtigung vorgenommen werden. Die Anlagen bestehen bereits seit geraumer Zeit illegal, sodass jedes Zuwarten eine weitere Verfestigung dieses baurechtswidrigen Zustandes befürchten lässt. In Anbetracht dieser Sachlage muss Ihr Interesse an der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs hinter dem Interesse der Allgemeinheit, dieser Verfestigung effektiv entgegenzuwirken, zurückstehen.

zu 4.

Nach §§ 79, 86, 87 und 88 SOG M-V bin ich berechtigt, die Befolgung meiner Verfügung mit Zwangsmitteln durchzusetzen.

Das Zwangsgeld ist das am wenigsten belastende Zwangsmittel. Angesichts der Erheblichkeit der eventuellen Verstöße sind die Zwangsgelder in der angedrohten Höhe angemessen.

Im Hinblick auf die im vorliegenden Fall bestehenden und drohenden Gefahren für die öffentliche Sicherheit, sind die Androhungen des Zwangsmittels erforderlich, damit ich, für den Fall der Nichtbeachtung meiner Anordnung unverzüglich dann in anderer Weise zum Zwecke der Gefahrenabwehr eingreifen kann – durch Anwendung des Zwangsmittels –.

Mit Ihrem Verhalten (Errichten und Betreiben/Nutzen des Spielplatzes) gefährden Sie die öffentliche Sicherheit. Diese ist immer dann gefährdet, wenn ein Individualgut (bspw. Leben und Gesundheit von Menschen) oder ein Kollektivgut bedroht ist. Zu den Kollektivgütern gehört auch die Rechtsordnung und damit auch die LBauO M-V als Teil dieser Rechtsordnung. Rechtswidriges Bauen ohne Baugenehmigung stellt damit in verschiedener Hinsicht eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar. Nur im Rahmen eines ordnungsgemäß durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens kann (bei nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben) diesen Gefahren vorgebeugt werden, können Schäden verhindert werden. Von Bedeutung sind hierbei u.a. planungsrechtliche Gesichtspunkte.

Die Anordnung und die Androhung der Zwangsgelder waren notwendig und erforderlich. Ebenfalls sind die Zwangsgelder auch in angedrohten Höhe ermessensgerecht.

Die Festsetzung der Zwangsgelder scheint aus den o.a. Gründen als am besten geeignet, den rechtmäßigen Zustand wieder herzustellen.

zu 5.

Sie sind gemäß § 13 Abs. 1 VwKostG M-V Kostenschuldner. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 VwKostG M-V haben Sie die Kosten für die Postzustellung zu tragen.

Verwaltungsgebühr:

Gemäß § 14 (1) Satz 5 Verwaltungskostengesetz (VwKostG M-V) vom 14. Oktober 1991 (GVBl. M-V Nr. 20, S. 366, S. 435) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung -

BauGebVO M-V) vom 10. Juli 2006 (GVObI. M-V Nr. 13, S. 588) und Nr. 5.5 des Allgemeinen Gebührentarifs betragen die Kosten

203,45 EUR
(zweihundertdrei)

- gemäß Nr. 5.5 (BauGebVO M-V) 200,00 EUR
- Zustellkosten 3,45 EUR

Gemäß Nr. 5.5 ist ein Gebührenrahmen von 50,00 € bis 5.000,00 € gesetzt. Die Gebühr war auf 200,00 € festzusetzen.

Überweisen Sie bitte diesen Betrag innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides unter Angabe

des Kassenzeichens : 60265804
(unbedingt anzugeben!)

an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Sparkasse Vorpommern, Konto-Nr.: 205, BLZ: 150 505 00, IBAN: DE09150505000000000205, SWIFT/BIC: NOLADE21GRW.

Rechtsbehelfsbelehrung

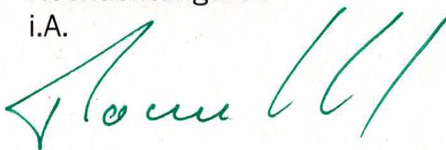
Gegen den Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben.

Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Gegen die Kostenentscheidung können sie gesondert innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben.

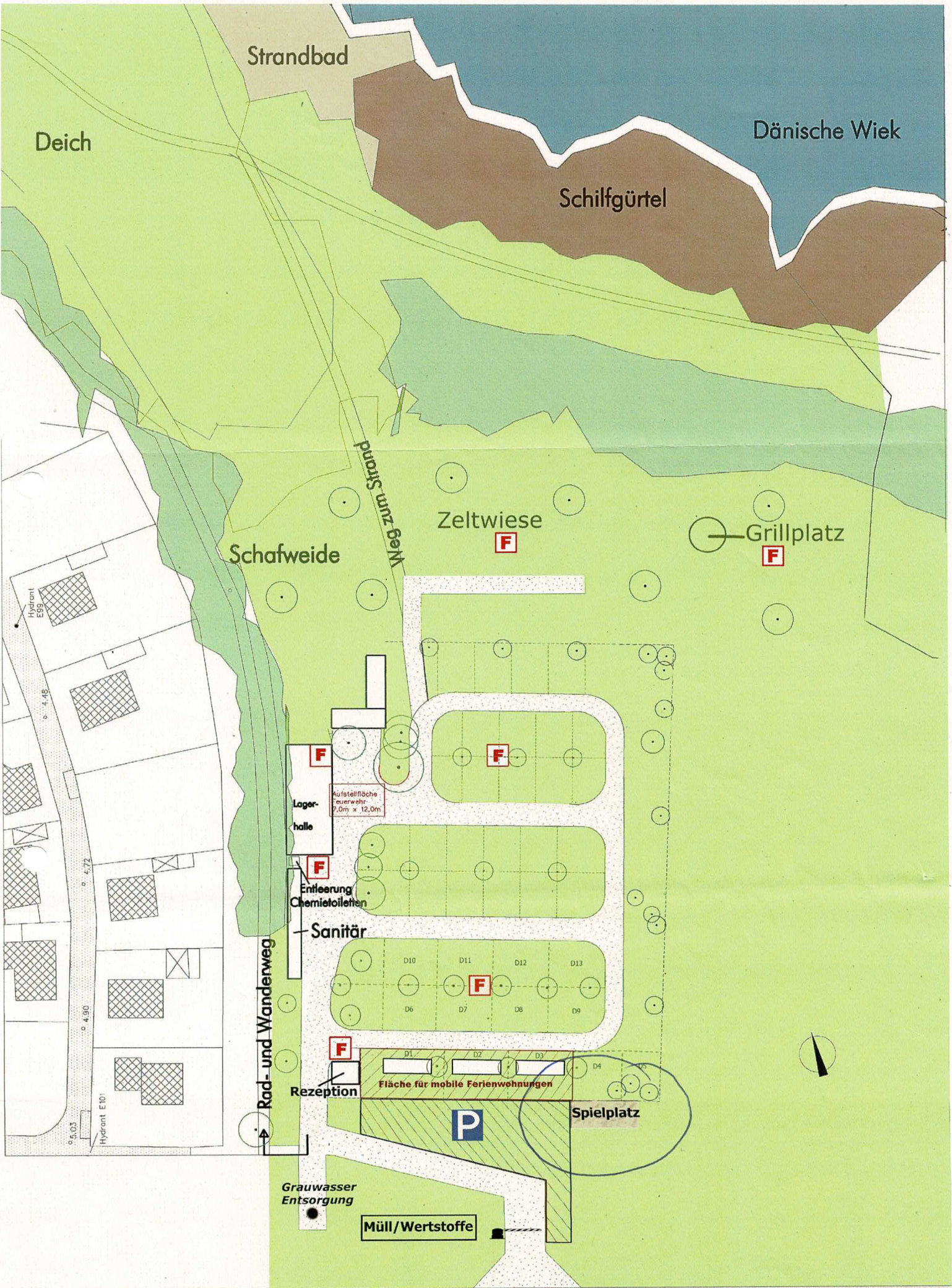
Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Hochachtungsvoll
i.A.



Thomas Scherf

Anlagen



Strandbad

Deich

Dänische Wiek

Schilfgürtel

Rad- und Wanderweg

Zeltwiese

Grillplatz

Schafweide

Lagerhalle

Entleerung Chemietoiletten

Sanitär

Rezeption

F

F

F

F

F

F

F

P

Hydrant E99

o 1,45

o 4,72

o 4,90

o 5,03

Hydrant E101

Aufstellfläche Feuerwehrr 7,0m x 12,0m

D10 D11 D12 D13

D6 D7 D8 D9

D1 D2 D3 D4 D5

Fläche für mobile Ferienwohnungen

Spielplatz

Grauwasser Entsorgung

Müll/Wertstoffe

Wolgaster Landstraße