

Der Landrat
Fachdienst Bauordnung



KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Mit Postzustellungsurkunde



EINGEGANGEN

13. Jan. 2009

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zimmer	Telefon	Datum
04614-08-43 / 32.768				12.01.2009

Vorhaben : Widerrechtliche Errichtung eines Baumhauses im Außenbereich

* hier: ordnungsbehördliches Verfahren

Grundstück : Quals, Petersberg 6

Gemeinde : Amtsvorsteher des Amtes Oldenburg-Land

Gemarkung : Gaarz-Plügge

Flur / RK : 2

Flurstück(e) : 31/17

Vorhaben: Baurechtlich unzulässige Errichtung eines Baumhauses im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Grundstück: 23758 Quals, Petersberg 6

Gemarkung: Gaarz - Plügge

Flur: 2

Flurstück: 31/17

Ihr Zeichen: Rhode ./ Kreis OH mit Schreiben vom 29.12.2008

Beseitigungsverfügung mit Androhung eines Zwangsgeldes

Gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47; berichtigt S. 213) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 136) ergeht folgende Anordnung:

1. Die sich auf dem o. a. Grundstück Ihrer Mandantschaft „Herrn Michael und Frau Romina Rhode, geb. Schlitzkus“ in baurechtlich unzulässiger Weise befindliche bauliche Anlage (Baumhaus, s. beigefügte Fotoaufnahmen) ist innerhalb von 1 Monat nach Zustellung dieser Verfügung ersatzlos zu beseitigen und auch künftig dort nicht wieder zu errichten, solange die bisherige Rechtslage unverändert ist und Ihre Mandantschaft nicht im Besitz einer für diese baulichen Anlage notwendigen Baugenehmigung ist.

Für den Fall der Nichtbefolgung meiner vorgenannten Verfügung drohe ich Ihrer Mandantschaft gemäß §§ 236 u. 237 des Landesverwaltungsgesetzes (LVwG) die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von 500,00 Euro an.

Begründung:

Die in Rede stehende bauliche Anlage widerspricht zum einen formellem Baurecht, denn die für ihre Errichtung nach § 78 Abs. 1 LBO erforderliche Baugenehmigung wurde bisher nicht erteilt und kann auch nachträglich nicht in Aussicht gestellt werden. Die vorgenannte bauliche Anlage gehört auch nicht zu den nach § 69 LBO genehmigungsfreien Anlagen.

Darüber hinaus widerspricht die bauliche Anlage auch dem materiellen öffentlichen Baurecht. Insbesondere ist es mit der bauplanungsrechtlichen Vorschrift des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vereinbar. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist § 35 BauGB maßgebend, da der Standort der baulichen Anlage nicht zum Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB gehört. Als nicht nach § 35 Abs. 1 privilegiertes zulässiges Vorhaben ist die bauliche Anlage nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, weil sie öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben 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. Dieser Fall ist hier gegeben.

Als untere Bauaufsichtsbehörde habe ich gemäß § 66 Abs. 1 LBO darüber zu wachen, dass u. a. bei der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Geschieht das nicht, bin ich verpflichtet notwendige Maßnahmen anzuordnen, um dem Recht wieder die ihm gebührende Geltung zu verschaffen. Hierzu habe ich die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Selbstverständlich geschieht das, sofern überhaupt eine Auslegungsmöglichkeit gegeben ist, unter Abwägung aller Interessen. Hier liegen übrigens keine Erkenntnisse vor, dass sich Ihre Mandantschaft jemals vor Errichtung dieser baulichen Anlage bei meiner Bauaufsicht um Aufklärung über die Genehmigungsfähigkeit bemüht hat.

Gemäß § 86 Abs. 1 Satz 1 LBO kann ich die teilweise oder vollständige Beseitigung baulicher Anlagen anordnen, wenn diese „wie hier geschehen“ im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände wieder hergestellt werden können. Das setzt grundsätzlich voraus, dass diese bauliche Anlage gegen formelles und materielles Baurecht verstößt und dem zu keiner Zeit ihres Bestehens entsprochen hat; so liegt der Fall hier.

Gebühren:

Gemäß Tarifstelle 8 der Anlage 1 zur Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO –) vom 09.11.2001 (GVOBl. Schl.-H. S. 224) kann die zuständige Behörde für den Erlass dieser bauaufsichtlichen Anordnung eine Gebühr zwischen 100 Euro (€) bis maximal 2.500 Euro (€) erheben, wobei bei einem derartigen Rahmensatz im Einzelfall zu berücksichtigen sind:

- der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand, soweit Aufwendungen nicht als Auslagen gesondert berechnet werden, und
- die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Bauherrn bzw. die Bauherrin.

Unter Hinweis auf § 3 in Verbindung mit § 9 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Schleswig-Holstein wird die Verwaltungsgebühr für den Erlass dieser bauaufsichtlichen Anordnung hiermit auf 150,00 Euro festgesetzt.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Verfügung unter Angabe des Buchungszeichens **5211.4311 / Az.: 32.768** an die Kreiskasse des Kreises Ostholstein zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift während dieser Frist bei mir einzulegen.

mitre M.O.C.S

