



### Allgemeinverfügung Nr. 1 / 2022 / FD 43

Vorhaben	Bauaufsichtliche Überprüfung: Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Campingplatz Göhren“					
Grundstück	Göhren, Campingplatz 1					
Gemarkung	Mönchgut Forst	Mönchgut Forst	Mönchgut Forst	Mönchgut Forst	Mönchgut Forst	Mönchgut Forst
Flur	1	1	1	1	1	1
Flurstück	43/15	43/16	43/3	48/33	48/61	48/63
Aktenzeichen	4171/19					

1. Die Nutzer der Aufstellflächen im Grün-/Waldabstandstreifen auf dem o. g. Grundstück („Regenbogencamp Göhren“) werden verpflichtet, die Nutzungsuntersagung der in der Nr. 1 der Bauordnungsverfügung vom 2. Dezember 2021 genannten baulichen Anlage zu dulden.
2. Die sofortige Vollziehung der Nr. 1 dieser Duldungsverfügung wird angeordnet.

#### I. Sachverhalt

Aufgrund eines Hinweises des Amtes Mönchgut-Granitz vom 24. September 2019 wurde festgestellt, dass in den als Grünflächen festgesetzten Gebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Campingplatz Göhren“ (B-Plan) der Gemeinde Göhren in der Fassung der 2. Änderung, Aufstellflächen für Ferien-/Wochenendhäuser genutzt werden. Es handelt sich dabei um das Gelände des Campingplatzes in Göhren, welcher durch die Regenbogen AG betrieben wird („Regenbogencamp Göhren“). Nach Angabe des Betreibers handelt es sich um 78 ehemalige Wohnwagen, die zu festen Gebäuden umgebaut („umhaust“) wurden und 18 dauerhaft abgestellte Wohnwagen mit Vorzelt. Diese befinden sich zugleich im gesetzlich vorgeschrieben und im B-Plan festgesetzten Waldabstand nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG). Die mit Bescheid vom 20. April 2007 erteilte Baugenehmigung (Az.: 3161/06) sieht eine Nutzung von Aufstellflächen für Ferien-/Wochenendhäuser in diesem Bereich nicht vor. Es handelt sich somit um eine genehmigungspflichtige Änderung nach § 59 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Eine dahingehend geänderte Baugenehmigung liegt nicht vor. Eine verfahrensfreie oder genehmigungsfreigestellte Änderung nach § 61 bzw. § 62 LBauO M-V ist nicht gegeben, da die Freistellungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

#### II. Begründung

zu 1.

Ich bin zum Erlass dieser Duldungsverfügung sachlich und örtlich zuständig. Die mir mit § 80 LBauO M-V eingeräumte Befugnis zum Erlass einer Nutzungsuntersagung erstreckt sich

auch auf den Erlass einer Duldungsverfügung gegen den sonst wie obligatorisch Berechtigten an der baulichen Anlage.

Die Eigentümerin des Grundstückes und der hier in Rede stehenden baulichen Anlage ist im Sinne von § 70 Abs. 1 SOG M-V Zustandsstörerin. Es handelt sich hierbei um die Regenbogen AG, welche im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages als Erbbauberechtigte das Grundstück von der Gemeinde Ostseebad Göhren als Erbbaugeber übernommen hat.

Das Nutzungsverbot erfolgt der Regenbogen AG gegenüber als verantwortlichen Betreiber des Campingplatzes. Gemäß der mir als Leseexemplar vorliegenden Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag mit Optionsrecht für Kleinwochenendhaus-Aufstellflächen auf der Regenbogen Ferienanlage Göhren stellt diese als Vermieterin entsprechende Parzellen für Mieter zur Verfügung. Gemäß dieser Zusatzvereinbarung erstrecken sich die Aufstellflächen auch auf den Waldabstandsstreifen.

Da die Eigentümer der zu Ferien-/Wochenendhäuser umgebauten ehemaligen Wohnwagen die bauliche Anlage (Aufstellflächen im Grün-/Waldabstandsstreifen auf dem o. g. Grundstück) nutzen oder obligatorische Rechte ausüben können, sind diese im Sinne von § 69 Abs. 1 SOG M-V „Verhaltensstörer“.

In einem solchen Fall ist gegen den Zustandsstörer die Nutzungsuntersagung und gegen den Verhaltensstörer eine Duldungsanordnung zu erlassen.

Mit der o. g. Zusatzvereinbarungen weist die Regenbogen AG die Nutzer („Mieter“) darauf hin, dass jenen bekannt ist, dass sich die Parzellen im Waldabstandsstreifen befinden, welche bis zum 31. Dezember 2015 hätten beräumt sein müssen. Sollte die Parzelle [...] kraft behördlicher Anordnung geräumt werden müssen, sichern die Mieter laut o. g. Zusatzvereinbarung zu, die Parzelle fristgerecht und ordnungsgemäß zu räumen.

Die Duldungsanordnung ist notwendig, weil erst diese dem Zustandsstörer die bürgerlich-rechtliche Befugnis zur Nutzungsunterlassung gibt (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).

Des Erlasses einer Duldungsanordnung bedarf es auch dann, wenn der Verhaltensstörer nicht beabsichtigt, der Nutzungsunterlassung aus seinen obligatorischen Rechten heraus, etwas in den Weg zu legen. Es kann nämlich nicht gesagt werden, ob auch ein möglicher Rechtsnachfolger eine solche Duldungsbereitschaft hat. Erst durch den dinglichen Verwaltungsakt der Duldungsverfügung wird ein möglicher Rechtsnachfolger in die Duldungspflicht mit einbezogen (vgl. § 80 Abs. 1 LBauO M-V).

## zu 2.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung dieser Duldungsanordnung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) liegt im öffentlichen Interesse, da die Gefahr besteht, dass die Nutzung fortgesetzt wird. Dadurch werden Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, hier die objektive Rechtsordnung, geschädigt.

Die sofortige Vollziehung dieser Duldungsverfügung war anzuordnen, da ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Nutzungseinstellung besteht. Es kann der Allgemeinheit nicht mehr länger zugemutet werden, dass durch die Einlegung möglicher Rechtsbehelfe die Nutzungseinstellung weiter hinausgezögert wird und bis zu einer eventuellen gerichtlichen Entscheidung zuzuwarten. Bei der Abwägung Ihrer privaten Interessen an der weiteren Nutzung und des öffentlichen Interesses an der Nutzungseinstellung sind Ihre Interessen im Hinblick auf die Gefahrenabwehr weniger gewichtig und müssen auch unter Würdigung der zu erwartenden eingeschränkten Lebensqualität zurückstehen.

Darüber hinaus teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass mit dem fortschreitenden Klimawandel die Waldbrandgefahr und die Gefahr durch Windbruch in der Vergangenheit zugenommen hat und weiter zunehmen wird. Die Bedeutung des gesetzlich vorgeschriebenen und im o. g. B-Plan festgesetzten Waldabstandes nach § 20 LWaldG ist somit nach wie vor groß. Gerade in Bezug auf die Feststellung, dass die illegal errichteten Wohngebäude im Waldabstandstreifen entgegen der vorher getroffenen Absprachen nicht vollständig bis zum 31. Dezember 2015 beseitigt wurden, sondern noch in hoher Anzahl vorhanden sind und die Aufstellflächen zu Ferien-/Wochenendzwecken zur Verfügung gestellt werden, ist das öffentliche Vollzugsinteresse dem privaten Aussetzungsinteresse vorzuziehen.

Wegen der besonderen Wichtigkeit der in dieser Bauordnungsverordnung getroffenen Anordnung wurde als Versandart die öffentliche Zustellung bestimmt. Nach § 41 Abs. 3 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG M-V) darf ein Verwaltungsakt öffentlich bekannt gegeben werden, wenn dies durch Rechtsvorschrift zugelassen ist. Eine Allgemeinverfügung darf auch dann öffentlich bekannt gegeben werden, wenn eine Bekanntgabe an die Beteiligten untunlich ist. Nach Angabe des Betreibers des Campingplatzes in Göhren handelt es sich um 96 betroffene Nutzer von Aufstellflächen im Grün-/Waldabstandstreifen. Aufgrund der hohen Anzahl und der nicht vorliegenden einzelnen Mietverträge ist eine Bekanntgabe an die einzelnen Beteiligten untunlich.

Die öffentliche Bekanntgabe eines schriftlichen oder elektronischen Verwaltungsaktes wird dadurch bewirkt, dass sein verfügender Teil ortsüblich bekannt gemacht wird, so § 41 Abs. 4 VwVfG M-V i. V. m. § 21 Abs. 4 und 5 der Hauptsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Im Rahmen der öffentlichen Zustellung werden Schriftstücke im Schaukasten am Eingang zu den Gebäuden der Kreisverwaltung ausgehängt (Aushang im Schaukasten am Eingang zum Gebäude der Kreisverwaltung, Störtebekerstraße 30 in 18528 Bergen auf Rügen, Bahnhofstraße 12/13 in 18507 Grimmen, Scheunenweg 10 in 18311 Ribnitz-Damgarten und Carl-Heydemann-Ring 67 in 18437 Stralsund), so § 21 Abs. 4 und 5 der Hauptsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern-Rügen - Der Landrat-, Carl-Heydemann-Ring 67 in 18437 Stralsund oder einer anderen Dienststelle des Landkreises Vorpommern-Rügen einzulegen.

### **Hinweis zur elektronischen Form:**

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Die Signierung mit einem Pseudonym, das die Identifizierung der Person des Signaturschlüsselinhabers nicht unmittelbar durch die Behörde ermöglicht, ist nicht zulässig.

Hierfür ist ausschließlich die Mailadresse „poststelle@lk-vr.de“ zu verwenden. Wegen weiterer Voraussetzungen, insbesondere zu den zugelassenen Dateiformaten, wird verwiesen auf die „Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit der Kreisverwaltung (Zugangseröffnung)“, <https://www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/E-Kommunikation>.

Hinweis

Die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs entfällt gemäß § 80 Abs.2 Ziffer 4 VwGO. Das Verwaltungsgericht Greifswald, Domstraße 7 in 17489 Greifswald kann auf Ihren Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen oder die Aufhebung der Vollziehung anordnen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Frank Stallbaum  
Fachdienstleiter Bau und Planung

Grimmen, den 22. März 2022

Anlage:

Übersicht des Bereiches des Grün-/Waldabstandstreifens, in dem die Nutzung der Aufstellflächen einzustellen ist

