



MAINZ · BINGEN

Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Herr Dominik Bülow
Abteilung Bauen und Umwelt
Fachbereich Bauen
Zimmer 386
Tel. 06132 / 787 - 2124
Fax 06132 / 787 97 - 2199
E-Mail buelow.dominik@mainz-bingen.de

Aktenzeichen 21/611-21/0001/19-BU-200
Seite 1 von 3

Vollzug des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung, der
Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet
„Rheinhesisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 und
der Verordnung über das "Wasserschutzgebiet II" zugunsten der
Gemeinde Budenheim

8. Mai 2019

**Allgemeinverfügung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Bauaufsichtsbehörde, über die
Beseitigung illegal errichteter baulicher Anlagen im Außenbereich der Gemarkung Budenheim**

Hinsichtlich der illegal errichteten baulichen Anlagen auf den Grundstücken
Gemarkung Budenheim, Flur 1, Flurstücke 641/2 bis 654/18

Flur 2, Flurstücke 2/1 bis 368/2; ausgenommen Flurstücke 90/7 bis 109

Flur 3, Flurstücke 3/2 bis 344

westlich der Ortslage von Budenheim zwischen dem Naturschutzgebiet "Mainzer Sand Teil II" und
der Straße "Am Heidesheimer Weg" bis hin zur Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Heidesheim
(siehe beiliegenden Übersichtsplan) hat die Kreisverwaltung Mainz-Bingen als die nach § 58 der
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuständige Untere
Bauaufsichtsbehörde wie folgt entschieden:

1. Den Bauherrinnen oder Bauherren sowie Grundstückseigentümerinnen oder
Grundstückseigentümern wird aufgegeben, sämtliche illegal errichteten baulichen Anlagen
auf den vorgenannten Grundstücken innerhalb von zwei Monaten nach Bekanntgabe dieser
Allgemeinverfügung **zu beseitigen**.
2. Die **sofortige Vollziehung** des unter Ziffer 1. Verfügt wird hiermit angeordnet.
3. Für den Fall, dass dem unter Ziffer 1. Angeordneten innerhalb der dort genannten Frist nicht
oder nicht vollständig nachgekommen wird, wird hiermit die Durchführung der
erforderlichen Maßnahmen durch uns bzw. von uns beauftragten Dritten auf Kosten der
verantwortlichen Personen angedroht.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Georg-Rückert-Straße 11
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim
(3 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643,
650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Sparkasse Mainz
IBAN DE45 5505 0120 0100 0111 54
BIC MALADE51MNZ

Die vorläufigen Kosten hierfür werden pauschal wie folgt veranschlagt:

- a) Bauten: 100,00 Euro je cbm umbauten Raumes
- b) Überdachungen: 50,00 Euro je qm
- c) Einfriedungen: 7,50 Euro je lfd. Meter
- d) sonstige Ablagerungen: 80,00 Euro je Tonne

(jeweils brutto, incl. Entsorgung)

Rechtsgrundlage dieser Verfügung ist § 59 LBauO. Demnach haben die Bauaufsichtsbehörden darauf zu achten, dass die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

Hierzu zählen vorliegend die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich: § 61 LBauO i.V.m. § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 (Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 12, S. 227 vom 28.03.1977) und der Verordnung über das Wasserschutzgebiet II zugunsten der Gemeinde Budenheim (Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 33 vom 02.09.1985).

Wie eine Überprüfung des hier maßgeblichen Gebietes ergab, sind nahezu alle von der Allgemeinverfügung erfassten baulichen Anlagen illegal errichtet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Anhörung der betroffenen Beteiligten ist bei dem Erlass einer Allgemeinverfügung, wie vorliegend, gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) entbehrlich.

Die Verfügung ist geeignet, rechtmäßige Zustände herzustellen. Sie ist auch erforderlich, da ein mildereres Mittel nicht ersichtlich ist. Letztlich ist sie auch angemessen, da das öffentliche Interesse an der Beseitigung der baulichen Anlagen das private Interesse an deren Fortbestand überwiegt und auch eine Duldung des bestehenden rechtswidrigen Zustandes nicht erfolgen kann.

Die sofortige Vollziehung der Beseitigungsverfügung wird gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19.03.1991 (BGBl. I S.686) angeordnet, da ein besonderes öffentliches Interesse an der Beseitigung der baulichen Anlagen besteht, dass über den Erlass der Verfügung selbst rechtfertigende öffentliche Interesse hinausgeht.

Die vorstehende Allgemeinverfügung wird gemäß § 35 Satz 2 VwVfG i. V. m. § 41 Abs. 3 VwVfG öffentlich bekanntgegeben, da sie sich an alle Bauherrinnen oder Bauherren sowie Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern richtet und eine Bekanntgabe einzelner Verfügungen mangels vollständiger Kenntnis des potentiellen Störerinnen- oder Störerkreises durch die Bauaufsichtsbehörde untunlich im Sinne dieser Vorschrift wäre.

Diese Allgemeinverfügung gilt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Internet unter der Adresse des Landkreises Mainz-Bingen www.mainz-bingen.de unter der Rubrik **öffentliche Bekanntmachungen** (Verwaltung - öffentlichen Ausschreibungen und Bekanntmachungen) als bekannt gegeben.

Die Allgemeinverfügung kann mit der **vollständigen Begründung** eingesehen werden bei der

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
3. Obergeschoss, Zimmer Nr. 386
Georg-Rückert-Str. 11
55218 Ingelheim

während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

sowie bei der

Gemeindeverwaltung Budenheim
Rathaus
- Bauamt -
Zimmer Nr. 5 und 6
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

während der Sprechzeiten Montag - Mittwoch von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr
13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr
13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr

In Verbindung mit dem nachgenannten Rechtsbehelf oder im Anschluss daran kann die Aussetzung der sofortigen Vollziehung beantragt werden.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Georg-Rückert-Str. 11, 55218 Ingelheim einzulegen.

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Georg-Rückert-Str. 11, 55218 Ingelheim, durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an: kv-mainz-bingen@poststelle.rlp.de oder durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz an: kreisverwaltung@mainz-bingen.de-mail.de erhoben werden.

Hochachtungsvoll
In Vertretung

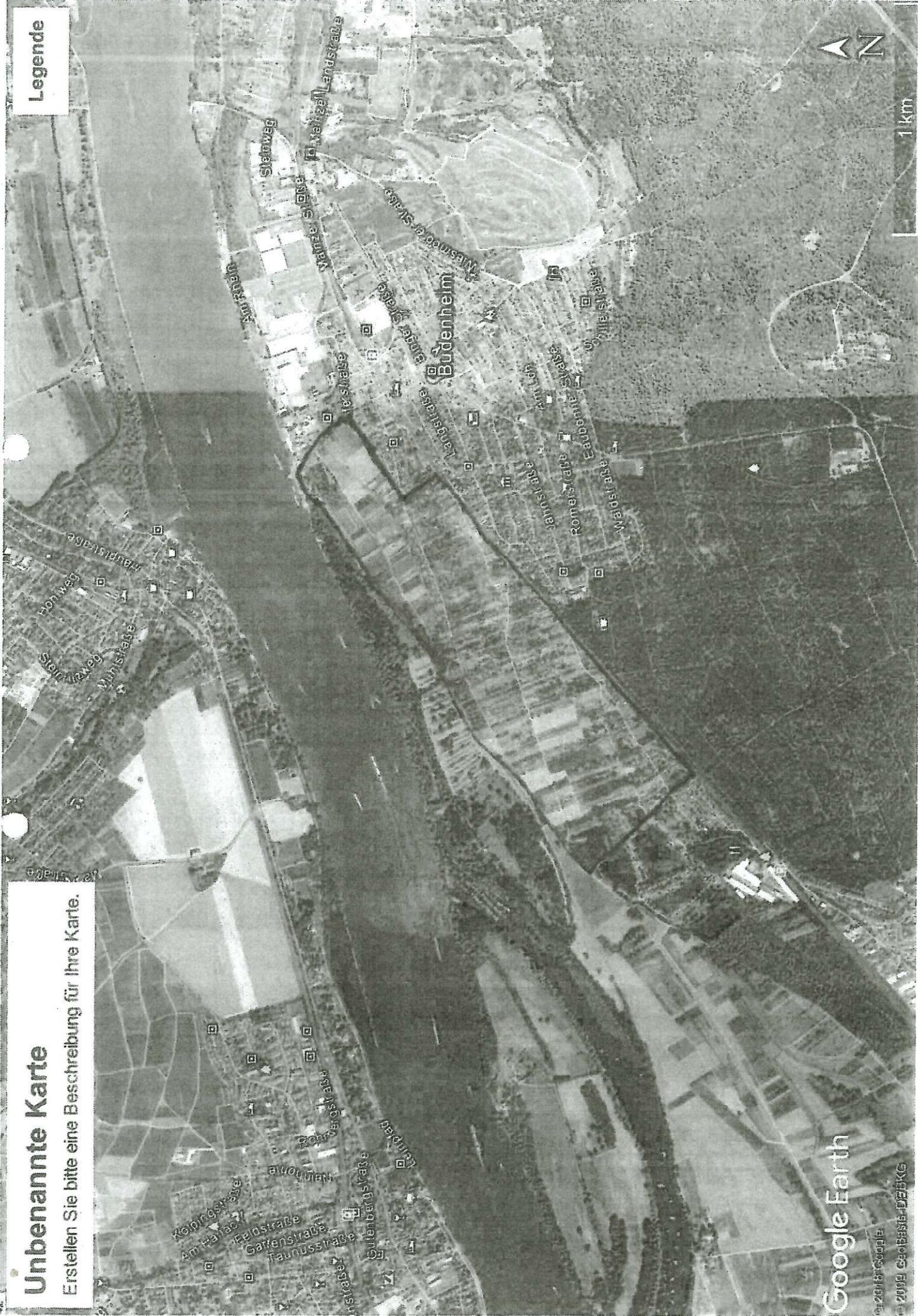
gez. Unterschrift

Steffen Wolf
Erster Kreisbeigeordneter

Unbenannte Karte

Erstellen Sie bitte eine Beschreibung für Ihre Karte.

Legende



Begründung zur Allgemeinverfügung vom 8. Mai 2019

Zu 1.:

Die illegal errichteten baulichen Anlagen bedürfen nach § 62 der Landesbauordnung einer bauaufsichtlichen Genehmigung.

- Gemäß § 62 Abs. 1 Ziffer 1a LBauO ist nämlich nur die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich bis zu 10 m³ umbauten Raumes genehmigungsfrei.
- Toiletten sind - ungeachtet ihrer Größe - grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Weiterhin ist gemäß § 62 Abs. 1 Ziffer 6 d LBauO die Errichtung von Weidezäunen sowie offenen Einfriedungen von Grundstücken im Außenbereich nur genehmigungsfrei, wenn diese einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.
- Nach Ziffer 11i dieser Vorschrift bedürfen u.a. nur die Errichtung bzw. Herstellung von sonstigen Lager- und Abstellplätzen bis zu einer Größe von 300 qm Fläche keiner Baugenehmigung.

Eine Baugenehmigung haben Sie jedoch weder erhalten noch beantragt.

Eine entsprechende Baugenehmigung kann auch nicht in Aussicht gestellt werden, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegend nicht erfüllt sind.

Daher liegt ein Verstoß gegen formelles Baurecht vor.

Unterstellt, die baulichen Anlagen bedürfen nach § 62 der Landesbauordnung keiner bauaufsichtlichen Genehmigung, entbindet gemäß § 62 Absatz 3 LBauO die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung von Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

Die Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet wurden, sind im Außenbereich der Gemarkung Budenheim gelegen.

Zum Außenbereich gehören alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen, Lagerplätze sowie der Einfriedungen beurteilt sich somit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Da vorliegend die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB – insbesondere das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes – nicht erfüllt sind, ist § 35 Abs. 2 BauGB der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben zugrunde zu legen.

Nach dieser Vorschrift können sonstige, d.h. nicht privilegierte Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange unter anderem vor, wenn das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt.

Der hier maßgebliche Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Budenheim weist für den betreffenden Bereich landwirtschaftliche Fläche aus. Die baulichen Anlagen widersprechen daher den Festsetzungen dieses Flächennutzungsplanes, da sie keinem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Hinzu kommt noch, dass die baulichen Anlagen auch die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Außerdem befinden sich die in Rede stehenden Flurstücke, auf denen sich die baulichen Anlagen befinden, in dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 und dem ausgewiesenen „Wasserschutzgebiet zugunsten der Gemeinde Budenheim“ vom 6. August 1985.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet" vom 17.03.1977 (Staatsanzeiger 12/77, S. 227) ist im Geltungsbereich dieses Gebietes u.a. zur Errichtung von baulichen Anlagen aller Art die Genehmigung der Landespflegebehörde erforderlich.

Eine solche kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da die baulichen Anlagen dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung zuwiderlaufen und eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet werden kann. Zudem tragen die baulichen Anlagen zur Zersiedelung des Außenbereichs bei und stören die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in gravierender Weise.

Schließlich sind gemäß § 4 der Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zugunsten der Gemeinde Budenheim im Bereich des Wasserschutzgebietes alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt.

Somit verstoßen die baulichen Anlagen, Lagerplätze und Einfriedungen gegen materielles Baurecht.

Als Bauherrin oder Bauherr sowie Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer der baulichen Anlagen sind Sie nach § 54 Abs. 2 LBauO dafür verantwortlich, dass die baurechtlichen und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Verstoßen bauliche Anlagen gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung oder die Nutzungsänderung dieser Anlagen, so kann die Bauaufsichtsbehörde deren teilweise oder vollständige Beseitigung gemäß § 81 LBauO auf Kosten der nach § 54 LBauO verantwortlichen Personen anordnen oder die Benutzung dieser Anlagen untersagen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Die der Unteren Bauaufsichtsbehörde danach zustehende Ermessensausübung wird im Wesentlichen durch eine eingehende Interessensabwägung geprägt.

Hierbei sind wir zu der Auffassung gelangt, dass vorliegend das öffentliche Interesse an der Beseitigung der baulichen Anlagen ihr privates Interesse an deren Fortbestand überwiegt und auch eine Duldung des bestehenden rechtswidrigen Zustandes nicht erfolgen kann.

Außerdem würden bei der Belassung des derzeitigen Zustandes andere Grundstückseigentümer eventuell dazu veranlasst, sich in gleicher oder ähnlicher Weise gesetzeswidrig zu verhalten.

Durch diese Entscheidung wird auch kein ungewöhnlicher Nachteil herbeigeführt, der erkennbar außer Verhältnis zum beabsichtigten Erfolg steht, denn wer ohne die erforderliche Genehmigung baut, muss das Risiko einer Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes selbst tragen. Die Beseitigung der baulichen Anlagen ist hier das einzige Mittel, um rechtmäßige Zustände herzustellen.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden Sie daher aufgefordert, die baulichen Anlagen innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Bekanntgabe der Allgemeinverfügung zu beseitigen.

Zu 2.:

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19.03.1991 (BGBl. I S.686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1997 (BGBl. I S. 726) wird die sofortige Vollziehung dieser Verfügung angeordnet, da ein besonderes öffentliches Interesse an der Beseitigung der baulichen Anlagen besteht, das über den Erlass der Verfügung selbst rechtfertigende öffentliche Interesse hinausgeht.

Es liegt im Interesse der Öffentlichkeit, dass schnellstmöglich ein Zustand auf den Grundstücken hergestellt wird, der den Anforderungen an ein Landschafts- und Wasserschutzgebiet entspricht. Die Öffentlichkeit hat ein Interesse daran, dass die Landschaft in den Schutzgebieten von Bebauung, Zäunen und Ablagerungen frei bleibt und sich als freie Landschaft im Sinne der hierzu ergangenen Rechtsverordnungen darstellt.

Darüber hinaus können derartige Zustände eine Demonstration dafür sein, dass man sich zumindest vorübergehend mit Erfolg über das Gesetz hinwegsetzen kann.

Dieser Erfolg verleitet leicht zur Nachahmung, wodurch stärkere Zersiedelungsvorgänge eingeleitet und verfestigt werden.

Nur durch die zeitnahe Beseitigung dieser illegal errichteten baulichen Anlagen kann dieser Entwicklung wirksam entgegengewirkt werden.

Dieses öffentliche Interesse an der schnellstmöglichen Beseitigung der rechtswidrigen baulichen Anlagen überwiegt Ihr Interesse an der aufschiebenden Wirkung eines von Ihnen eingelegten Widerspruchs.

Sie können in Verbindung mit einem Rechtsbehelf oder im Anschluss daran die Aussetzung der sofortigen Vollziehung beantragen.

Zu 3.:

Für den Fall, dass Sie dem unter Ziffer 1. Geforderten nicht oder nicht vollständig innerhalb der gesetzten Frist nachkommen, wird hiermit gemäß den §§ 61 bis 67 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG) vom 08.07.1957 (GVBl. S. 101), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2010 (GVBl. S. 429), die Durchführung der Maßnahmen durch uns bzw. von uns beauftragte Dritte angedroht.

Wird die Verpflichtung, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen anderen möglich ist (vertretbare Handlung), nicht erfüllt, so kann nach § 63 Abs. 1 LVwVG die Vollstreckungsbehörde auf Kosten des Vollstreckungsschuldners die Handlung selbst ausführen oder einen anderen mit der Ausführung beauftragen (Ersatzvornahme).

Vorliegend ist die Ersatzvornahme geeignet und erforderlich, da sie bei vertretbaren Handlungen der nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz anwendbaren Zwangsmittel das mildeste Mittel und einen Beitrag zur Gefahrenabwehr darstellt.

Die Androhung der Ersatzvornahme ist auch angemessen, da diese nicht zu einem Nachteil führt, der zu dem erstrebten Erfolg erkennbar außer Verhältnis steht.

Es bleibt Ihnen nämlich unbenommen, bis zur Durchführung des Geforderten durch uns bzw. von uns beauftragte Dritte, diese Maßnahmen selbst auszuführen.

Wird Ersatzvornahme angedroht, so sollen nach § 66 Abs. 4 LVwVG in der Androhung die voraussichtlichen Kosten angegeben werden; die vorläufigen Kosten hierfür werden pauschal wie folgt veranschlagt:

Bauten:	100,00 Euro je cbm umbauten Raumes
Überdachungen:	50,00 Euro je qm
Einfriedungen:	7,50 Euro je lfd. Meter
sonstige Ablagerungen:	80,00 Euro je Tonne

Das Recht auf Nachforderung bleibt unberührt, wenn die Ersatzvornahme einen höheren Kostenaufwand verursacht hat.

Wir weisen darauf hin, dass gem. § 63 Absatz 2 LVwVG bestimmt werden kann, dass der Vollstreckungsschuldner die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme im Voraus zu zahlen hat.

Zahlt der Vollstreckungsschuldner die Kosten der Ersatzvornahme oder die voraussichtlich entstehenden Kosten der Ersatzvornahme nicht fristgerecht, so können diese beigetrieben werden.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Befolgung des von uns Geforderten in Eigenleistung - soweit möglich - regelmäßig kostengünstiger ist, als wenn Dritte die geforderten Maßnahmen durchführen.