

Gemeinde Wolsdorf

- Der Gemeindedirektor-

Fachbereich Bauen, Wohnen und Immobilien	DRUCKSACHE 009/2010
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 13.12.2010	

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

		Zutreffendes ankreuzen x		
Beratungsfolge	Sitzungstag	Beschlussvorschlag		
		ja	nein	geändert
Bau- und Planungsausschuss	11.12.2010	X		
Verwaltungsausschuss	16.12.2010			
Gemeinderat	16.12.2010			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:	Beteiligt	Der Gemeindedirektor	Org.-Ziff zur Beschlussausführung
Klisch		Volker Klisch	(Handzeichen)
		Beschlussausführung am	
		Bekanntgabe der Ausführung auf der Sitzung am	

Tagesordnungspunkt:

Baurechtswidrige Zustände an der Laagmühle; Planerisches Tätig-Werden

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Wolsdorf beschließt, nicht planerisch tätig zu werden.

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

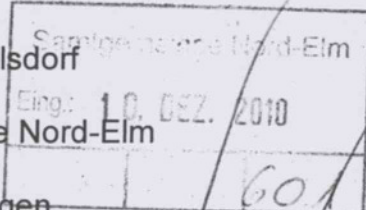
Siehe Anlage



LANDKREIS HELMSTEDT DER LANDRAT

Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Gemeinde Wolsdorf
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Steinweg 15
38373 Süplingen



Amt:
Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt

Auskunft erteilt:
Herr Geffers

E-Mail:
thomas.geffers@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 - 12.00 und v. 14.00 - 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 - 15.30 Uhr

(Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2616

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Durchwahl
05351/121- 2207

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen
63/Wol/00721/10/05

Datum
08.12.2010

Antragsteller

Laagmühle 2, 38379 Wolsdorf

Grundstück

Wolsdorf, Laagmühle 2, 3

Gemarkung: Wolsdorf, Flur 2, Flurstücke 8/13

Vorhaben

Baurechtswidrige Zustände; hier: Errichtung einer Einfriedung
und Umnutzung einer Freifläche des Grundstücks als
Paintball-Spielfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegende Unterlagen zu dem hier unter dem o.g. Aktenzeichen anhängigen Verfahren übersende ich mit der Bitte um Stellungnahme, ob das in dieser Angelegenheit gemäß § 36 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen als Grundvoraussetzung für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erklärt werden würde. Die beiliegenden Unterlagen erbitte ich nach erfolgter Prüfung zurück.

Im vorliegenden Fall ergibt sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob es sich überhaupt um ein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB handelt, das einer planungsrechtlichen Beurteilung unterzogen werden kann. Dies muss hier als Ergebnis der folgenden Überlegungen im Zweifel bejaht werden.

Für die Eigenschaft als solches Vorhaben müssen mehrere Kriterien erfüllt sein. So muss erstens die betreffende Nutzung nicht nur kurzzeitig, sondern dauerhaft oder regelmäßig wiederkehrend ausgeübt werden. Das ist hier der Fall, denn aus dem Schreiben von Herrn [REDACTED] vom 18.10.2010 ergibt sich, dass die Anlage vom Frühjahr bis zum Herbst bis zu zweimal pro Monat genutzt werden soll, und es ist nichts dafür ersichtlich, dass sich diese

Internet: www.Helmstedt.de

E-Mail:
Kreisverwaltung@landkreis-helmstedt.de

Postbank Hannover:
(BLZ 250 100 30)
Kto.-Nr. 621 43-304
IBAN: DE29 2501 0030 0062 1433 04
BIC: PBNKDEFF

NORD/LB Landessparkasse Helmstedt:
(BLZ 250 500 00)
Kto.-Nr. 5 802 020
IBAN: DE 88 2505 0000 0005 8020 20
BIC: NOLADE2HXXX

Nutzung nach dem Willen der Spielteilnehmer nur auf das Jahr 2010 beschränken soll. Herr [REDACTED] trägt sich nach der Auskunft des derzeitigen Grundstückseigentümers vielmehr mit Kaufabsichten offenbar mit dem Ziel, die Nutzung des Spielfeldes auch für die Zukunft zu sichern.

Zweitens muss die jeweilige Nutzung in einem Mindestmaß baulich ausgeprägt sein. Auch das ist zu bejahen, denn zumindest ist der Geschossfangzaun gerade im Hinblick auf die Nutzung als Paintball-Spielfeld errichtet worden, und es sind auch Hindernisse verschiedener Art aufgestellt worden, hinter denen die Spieler in Deckung gehen können. Das Spielfeld ähnelt damit in Bezug auf die eingangs gestellte Frage einem Sportplatz mit Toren und Flutlichtanlage oder einem Dressurplatz für Hunde mit den dort üblichen „Verstecken“, und deren Eigenschaft als Vorhaben ist in der Vergangenheit regelmäßig bejaht worden.

Drittens kann nur Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sein, was bodenrechtlich relevant ist. Dazu hat das BVerwG in seinem Urteil vom 31.08.1973 (IV C 33.71 – BRS Band 27 Nr. 122) grundsätzlich ausgeführt: *„Nicht alles, was den planungsrechtlichen Begriff des Bauens erfüllt, führt zur Anwendbarkeit des § 29 Satz 1 BBauG. Erforderlich ist ... ferner, dass eine derart geschaffene Anlage auch planungsrechtlich relevant ist oder relevant sein kann, das heißt, dass sie die in § 1 Abs. 4 und 5 BBauG (heute § 1 Abs. 5 und 6 BauGB) genannten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen.“* Auch dies ist in Bezug auf Sportanlagen verschiedenster Art regelmäßig bejaht worden, und auch in diesem Punkt ist das in Rede stehende Paintballfeld einem Sportplatz durchaus vergleichbar. Damit ist auch dieses Merkmal für die Vorhaben-Eigenschaft erfüllt.

Die Fläche, auf der das Paintball-Spielfeld angelegt worden ist, liegt zweifelsfrei im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zwar sind auf dem Baugrundstück selbst und auf dem benachbarten Grundstück eine Reihe von Gebäuden vorhanden, diese bilden jedoch auf Grund ihres geringen siedlungsstrukturellen Gewichts keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, sondern lediglich eine Splittersiedlung. Es gilt weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung auf der Grundlage der §§ 34 Abs. 4 oder 35 Abs. 6 BauGB, und der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm enthält für den fraglichen Bereich keine Signatur, so dass von einer „Fläche für Land- oder Forstwirtschaft“ auszugehen ist. Dieser Darstellungsinhalt ist dahin gehend auszudeuten, dass eine bauliche Entwicklung über denjenigen Rahmen hinaus, der durch § 35 Abs. 1 und 4 BauGB abgesteckt ist, nicht stattfinden soll.

Für das Paintball-Spielfeld ist eine Privilegierung für den Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB – wiederum ebenso wie für alle anderen Sportanlagen – nicht erkennbar. Insbesondere handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Aussenbereich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgeführt werden soll. „Dieser Begriff des ‚Sollens‘ enthält eine Wertung, die darauf abzustellen hat, ob – gemessen an den Zielen, die in § 35 ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden haben – das Vorhaben im Aussenbereich erforderlich ist. Ist es in diesem Sinne nicht erforderlich, so fehlt es an einer Rechtfertigung, seine Errichtung bevorzugt zuzulassen. Die stärkere Belastung, die für jeweils berührte öffentliche Belange von den privilegierten Vorhaben infolge ihrer im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung größeren Durchschlagskraft ausgeht, muss sich aus der Art des jeweiligen Vorhabens rechtfertigen lassen. Dabei wird namentlich in Rechnung gestellt werden müssen, dass der Aussenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung und seinen Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen wesensfremder Nutzungen bewahrt bleiben soll. Dem widerspräche es, irgendwelche individuellen, die Allgemeinheit notwendigerweise ausschließenden Erholungswünsche einzelner zu bevorzugen, wenn deren Erholungsinteresse keine andere Besonderheit aufweist als die, dass sie das Geld für die

Errichtung oder Inanspruchnahme der im Aussenbereich gelegenen Einrichtungen aufwenden können" (vgl. das Urteil des OVG Lüneburg vom 26.02.1988, Az. 1 C 41/86, BRS Band 48 Nr. 65).

Es handelt sich damit um ein „sonstiges Vorhaben“, das anhand des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zu beurteilen ist. Hauptvoraussetzung für die Zulässigkeit nach dieser Vorschrift ist, dass das jeweilige Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigen darf.

Zu einer solchen Beeinträchtigung käme es im vorliegenden Fall mindestens insofern, als das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), denn es überschreitet den Entwicklungsrahmen, der mit der Darstellung als „Fläche für Land- oder Forstwirtschaft“ abgesteckt ist (siehe oben). Dass das Vorhaben keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB genießt, ist bereits zuvor dargelegt worden, und § 35 Abs. 4 BauGB erfasst in allen seinen Fallgestaltungen ausschließlich den Ersatz, die Erweiterung oder die Umnutzung rechtmäßig vorhandener baulicher Anlagen. Darum geht es hier jedoch nicht, sondern das Spielfeld mit den Deckungen und der Geschossfangzaun ist neu eingerichtet worden;
- als neue Hauptnutzung neben die vorhandenen Nutzungen tritt und damit zu einer städtebaulich zu missbilligenden Verfestigung der bestehenden Splittersiedlung führt (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB),
- im Falle seiner Zulassung auch über den hier in Rede stehenden Standort hinaus in negativer Weise vorbildhaft wirken würde zu Gunsten einer weiteren In-Anspruch-Nahme des Außenbereiches für baulich ausgeprägte Freizeitnutzungen. Es liegt auf der Hand, dass nach der Erteilung einer ersten entsprechenden Genehmigung in anderen vergleichbaren Fällen keine negative Entscheidung mehr getroffen werden könnte, so dass der Auftrag zum Schutz des Außenbereiches vor wesensfremden Nutzungen nicht mehr erfüllbar wäre, und
- insofern mit dem Anschlussverbot aus § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG kollidiert, als das Spielfeld unmittelbar von der freien Strecke der K 18 her erschlossen werden soll. Dass die Nutzung als Paintball-Spielfeld jedenfalls zeitweise ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen auslöst, ist bei der Zahl der Spielteilnehmer plausibel und wird zudem durch die Berichte der Beschwerdeführerin bestätigt.

Infolge dessen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Eine Beeinträchtigung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) ist im vorliegenden Fall dagegen im Zweifel nicht erkennbar, denn es handelt sich um eine seit längerer Zeit im Zusammenhang mit baulichen Anlagen mehr oder minder intensiv genutzte Fläche, und eine neue zusätzliche Versiegelung ist im Zusammenhang mit der Nutzung als Paintball-Spielfeld offenbar nicht entstanden. Auch Belange der Wasserwirtschaft werden wohl nicht berührt, denn die Paintballgeschosse enthalten Lebensmittelfarbe und dürften damit keine Gefahr für das Grundwasser darstellen.

Aus dem Schreiben von Herrn [REDACTED] vom 18.10.2010 sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, die die zuvor festgestellte bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit in Frage stellen könnten. Er sieht – aus der Sicht des unvoreingenommenen Bürgers nahe liegend – in erster Linie Sicherheitsaspekte und betont die private, d. h. nicht gewerbliche Natur der Paintball-Spiele, ist sich aber der Tatsache, dass das Paintball-Spielfeld auch am städtebaulichen Planungsrecht mit seinem Auftrag zur Freihaltung des Außenbereiches von wesensfremden Nutzungen zu messen ist, nicht bewusst.

Die Frage, ob sich die bauplanungsrechtliche Ausgangslage in der Zukunft durch planerisches Tätig-Werden der Samtgemeinde Nord-Elm und ggf. der Gemeinde Wolsdorf ändern

könnte, ist an dieser Stelle zu beantworten, weil eine Voraussetzung dafür ein politischer Meinungsbildungsprozess in den zuständigen Gremien wäre, dem von hieraus nicht vorgegriffen werden kann. Auf jeden Fall aber bestehen hier erhebliche Zweifel, ob sich für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine tragfähige städtebauliche Begründung finden lässt, wie sie angesichts des § 1 Abs. 3, 5, 6 und 7 sowie des § 5 Abs. 5 BauGB erforderlich ist. Während „klassische“ Sportanlagen einen Teil der über Jahrzehnte gewachsenen Infrastruktur für die Allgemeinheit darstellen, und während beispielsweise Anlagen zur alternativen Energiegewinnung aus inzwischen gesetzlich verankerten Zielvorgaben wie dem Klimaschutz ihre Rechtfertigung beziehen, so dass dem Auftrag zum Schutz des Außenbereiches hinreichend gewichtige Argumente zu Gunsten diesbezüglicher Planungen gegenüber stehen, würden hier individuelle Freizeitinteressen eines vergleichsweise kleinen Nutzerkreises befriedigt.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Frage nach Ihrer Position als Gemeinde bitte ich daher um die o.g. Stellungnahme. Auf Wunsch steht Ihnen hier im Hause Herr Schäfer unter der Durchwahl -2204 für eine mündliche Beratung zur Verfügung.

Vorsorglich weise ich ausdrücklich auf die Frist gemäß § 36 Abs. 2 BauGB hin, wonach das gemeindliche Einvernehmen als erteilt gilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang dieses Ersuchens verweigert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage


(Geffers)

Anlage: Vorgang mit 45 Blatt



















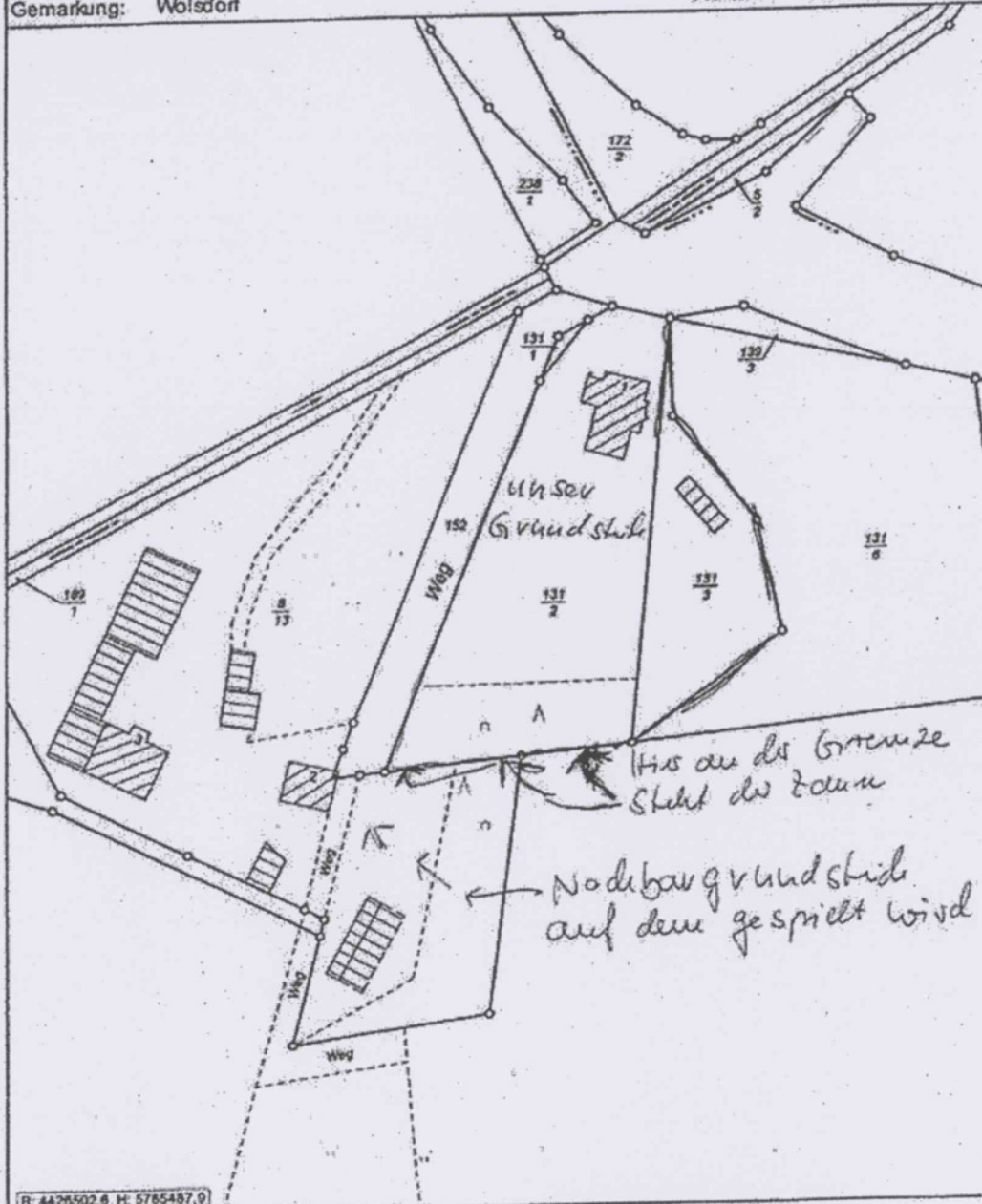
Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Verwendung nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke
Behörde für GLL Wolfsburg - Katasteramt Helmstedt

Gemeinde: Wolsdorf
Gemarkung: Wolsdorf

Flur: 2
Flurstück: 00131/002



R: 4426502.6 H: 5785487.0

Verantwortlich für den Inhalt
Behörde für GLL Wolfsburg
- Katasteramt Helmstedt -
Bereitgestellt durch
Behörde für GLL Wolfsburg
- Katasteramt Helmstedt -
Zeichen:

Datum: 30.09.2009

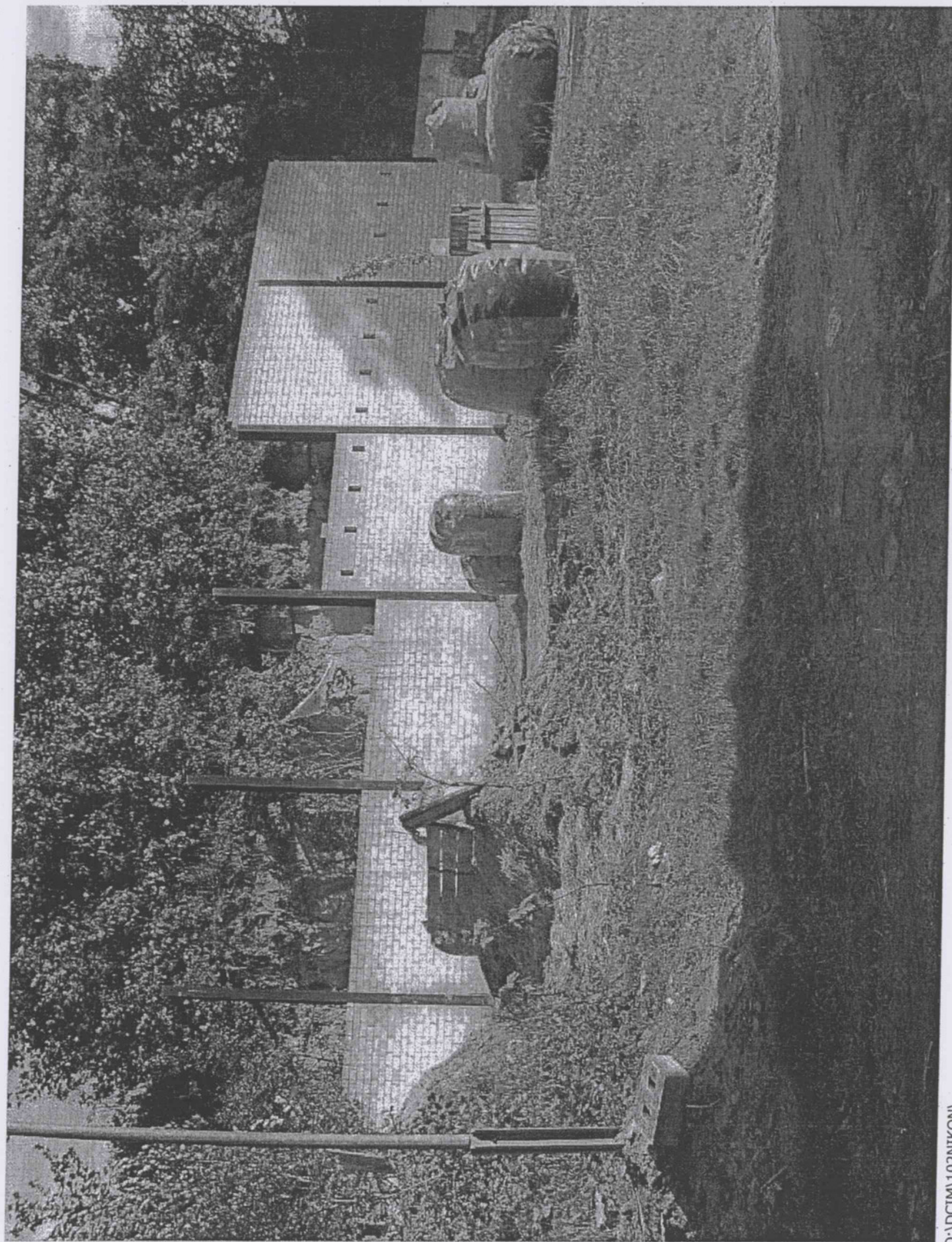
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (NSG, GVBl. 2003) geschützt. Die Verwendung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrissdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet, eventuell eingeschränkte Genauigkeit.



Verzeichnis: D:\DCIM\102NIKOW\

Vallen JPegger 21.09.2010 09:03



Verzeichnis: D:\DCIM\102NIKOW\

Vallen JPegger 21.09.2010 09:03



Verzeichnis: D:\DCIM\102NIKON\

Vallen Jpegger 21.09.2010 09:03